

VYSOKÁ ŠKOLA BÁŇSKÁ – TECHNICKÁ UNIVERZITA OSTRAVA  
EKONOMICKÁ FAKULTA

KATEDRA FINANCÍ

Srovnání financování bydlení prostřednictvím stavebního spoření a hypotečního úvěru

Comparison of housing financing through building savings and mortgage credit

Student: Šárka Zavadilová

Vedoucí bakalářské práce: Ing. Kateřina Kořená, Ph.D.

Ostrava 2010

# Zadání bakalářské práce

Student: **Šárka Zavadilová**

Studijní program: B6202 Hospodářská politika a správa

Studijní obor: 6202R010 Finance

Specializace: 00 Finance

Téma: **Srovnání financování bydlení prostřednictvím stavebního spoření a  
hypotečního úvěru**  
**Comparison of the housing financing through building savings and  
mortgage credit**

Zásady pro vypracování:

1. Úvod
2. Teoretická východiska financování bydlení
3. Vymezení jednotlivých produktů k financování bydlení na trhu v ČR
4. Návrh optimálního financování bydlení vybraného klienta
5. Závěr

Seznam použité literatury

Seznam zkratk

Prohlášení o využití výsledků bakalářské práce

Přílohy

Seznam doporučené odborné literatury:

FILIP, M. *Osobní a rodinné bohatství: jak se dobře zajistit*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2006. 273 s. ISBN 80-7179-466.

JÍLEK, J. *Finanční trhy a investování*. 1. vyd. Praha: GRADA Publishing, 1997. 640 s. ISBN 80-247-1653-4.

SYROVÝ, Petr. *Financování vlastního bydlení*. 5. vyd. Praha: GRADA Publishing, 2009. 143 s. ISBN 978-80-247-2388-4.

Formální náležitosti a rozsah bakalářské práce stanoví pokyny pro vypracování zveřejněné na webových stránkách fakulty.

Vedoucí bakalářské práce: **Ing. Kateřina Kořená, Ph.D.**

Datum zadání: 20.11.2009

Datum odevzdání: 07.05.2010

---

Ing. Iveta Ratmanová, Ph.D.  
*vedoucí katedry*

---

prof. Dr. Ing. Dana Dluhošová  
*děkanka fakulty*

Místopřísežně prohlašuji, že jsem celou bakalářskou práci vypracovala samostatně a že jsem řádně uvedla prameny, ze kterých jsem při vypracování vycházela.

V Ostravě dne 19. 4. 2010

.....

# Obsah

1	Úvod .....	2
2	Teoretická východiska financování bydlení .....	3
2.1	Stavební spoření .....	3
2.1.1	Legislativní rámec stavebního spoření .....	3
2.1.2	Vymezení stavebního spoření .....	4
2.1.3	Smlouva o stavebním spoření .....	4
2.1.4	Státní podpora .....	7
2.1.5	Hodnotící číslo .....	8
2.1.6	Spořicí fáze stavebního spoření .....	9
2.1.7	Přidělení cílové částky .....	9
2.1.8	Úvěrová fáze stavebního spoření .....	10
2.1.9	Překlenovací úvěr .....	10
2.1.10	Účelovost poskytnutého úvěru .....	11
2.1.11	Bonita účastníka stavebního spoření .....	12
2.1.12	Zajištění úvěru .....	13
2.1.13	Daňová úspora .....	13
2.2	Hypoteční úvěr .....	14
2.2.1	Zákonná úprava hypotečního úvěru .....	14
2.2.2	Vymezení hypotečního úvěru .....	15
2.2.3	Účelovost hypotečního úvěru .....	15
2.2.4	Hypoteční banka a hypoteční zástavní listy .....	16
2.2.5	Členění hypotečního úvěru .....	16
2.2.6	Příjemce hypotečního úvěru .....	17
2.2.7	Výše hypotečního úvěru .....	18
2.2.8	Zajištění hypotečního úvěru .....	18
2.2.9	Doba splatnosti, čerpání hypotečního úvěru .....	18
2.2.10	Splácení hypotečního úvěru .....	19
2.2.11	Úroková sazba .....	20
2.2.12	Státní podpora hypotečního úvěru .....	20
2.2.13	Žádost o poskytnutí úvěru .....	21
2.2.14	Úvěrová analýza .....	22
2.2.15	Uzavření úvěrové smlouvy .....	22
2.2.16	Základní náležitosti smlouvy .....	22
2.2.17	Zánik úvěrové smlouvy .....	23
2.2.18	Kontrola dodržování podmínek úvěrové smlouvy .....	23
2.2.19	Ukončení splátek úvěru a úroků .....	24
3	Vymezení jednotlivých produktů k financování bydlení na trhu v ČR .....	25
3.1	Stavební spořitelny .....	25
3.1.1	Předpoklady srovnání jednotlivých produktů .....	25
3.1.2	Přehled vybraných produktů spořitelen .....	26
3.1.3	Českomoravská stavební spořitelna, a . s. ....	27
3.1.4	Modrá pyramida stavební spořitelna, a. s. ....	28
3.1.5	Raiffeisen stavební spořitelna, a. s. ....	29
3.1.6	Stavební spořitelna České spořitelny, a. s. ....	30
3.1.7	Wüstenrot stavební spořitelna, a. s. ....	31
3.2	Konkurenční srovnání stavebních spořitelen .....	32
3.2.1	Srovnání dle úrokové sazby, výše splátky .....	33
3.2.2	Srovnání dle délky splácení úvěru .....	34

3.2.3	Srovnání dle poplatků.....	34
3.2.4	Srovnání dle finančních nákladů.....	35
3.3	Hypoteční banky .....	37
3.3.1	Předpoklady srovnání jednotlivých produktů .....	37
3.3.2	Přehled vybraných produktů hypotečního úvěrování .....	38
3.3.3	Hypoteční banka .....	40
3.3.4	Komerční banka .....	41
3.3.5	Česká spořitelna .....	42
3.4	Konkurenční srovnání hypotečních úvěrů .....	43
3.4.1	Vyhodnocení hypotečních úvěrů .....	43
4	Návrh optimálního financování bydlení vybraného klienta .....	46
4.1	Finanční možnosti a kritéria financování bydlení – rodina Březinova .....	46
4.2	Srovnání stavebního spoření a hypotečních úvěrů .....	47
4.2.1	Srovnání dle výše splátek .....	47
4.2.2	Srovnání dle poplatků.....	49
4.2.3	Srovnání dle finančních nákladů.....	49
4.2.4	Celkové zhodnocení produktů.....	50
4.3	Bonita klienta .....	51
4.4	Předúvěrová fáze.....	51
4.5	Splácení úvěru .....	52
4.6	Shrnutí .....	53
5	Závěr.....	54
	Seznam použité literatury a dalších pramenů .....	55
	Seznam zkratk	
	Prohlášení o využití výsledků bakalářské práce	
	Seznam příloh	

# 1 Úvod

Financování vlastního bydlení představuje pro většinu obyvatel největší životní investici. Tato problematika se týká nejen mladých lidí, kteří se chtějí osamostatnit a pořídit si vlastní bydlení, ale také všech ostatních, kteří chtějí svou bytovou situaci změnit k lepšímu. Podstatným faktorem ovlivňujícím rozhodování o způsobu bydlení, je však velikost úspor, jež většinou nepokryje všechny náklady spojené s pořízením vlastního bydlení.

V této souvislosti se nejčastěji využívají především úvěry ze stavebního spoření a hypotéky. Orientace mezi produkty nabízenými bankami a stavebními spořitelny je důležitá, protože správnou volbou konkrétní finanční instituce je možno ušetřit nemalou část peněžních prostředků. Také každá instituce nabízí odlišné úrokové sazby, poplatky a podmínky spojené s dostupností daného produktu pro určitého klienta.

Cílem bakalářské práce je proto porovnání produktů určených k financování bydlení a implementování takto získaných poznatků na konkrétním modelovém příkladu vybrané rodiny.

Bakalářská práce se skládá ze tří částí. V první části jsou definována teoretická východiska financování bydlení, jeho legislativní úprava a klíčové parametry jednotlivých produktů. Druhá část se zabývá vymezením vybraných produktů stavebního spoření a hypotečního úvěrování na trhu v České republice. Tyto specifické finanční produkty jsou individuálně srovnávány dle předem stanovených parametrů.

Meziproduktová komparace těchto finančních instrumentů je východiskem pro třetí část bakalářské práce, která je věnována návrhu optimálního financování bydlení vybraného klienta. Na modelovém příkladu rodiny jsou aplikovány teoretické poznatky bakalářské práce od žádosti o úvěr až po uvolnění zástavy nemovitosti.

## 2 Teoretická východiska financování bydlení

Financování bytových potřeb je nejčastěji spojováno se stavebním spořením a hypotečním úvěrováním. *Stavební spoření* patří k nejrozšířenějším spořicími produktům na našem trhu. Zájem o tento produkt souvisí především s konzervativním přístupem české populace k investování a možností čerpání úvěru. Stavební spoření přináší stabilní výnos při vynaložení minimálního rizika. *Hypoteční úvěr* je charakteristický zajištěním zástavním právem k dané nemovitosti nebo pozemku ve prospěch banky a především delší dobou splatnosti než u využití úvěru ze stavebního spoření.

### 2.1 Stavební spoření

Vznik stavebního spoření v Evropě je spojen s koncem 18. století. K největšímu upevnění pozice na trhu došlo především v období světových válek, kdy bylo nutné obnovit zničený bytový fond. Od 90. let minulého století začaly postupně vznikat stavební spořitelny na Slovensku, Maďarsku a ostatních zemích střední a východní Evropy.

Stavební spoření (SS) v České republice vzniklo přijetím zákona č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření, který nabyl účinnost dne 1. dubna 1993.

#### 2.1.1 Legislativní rámec stavebního spoření

Stavební spořitelny jsou v České republice chápány jako zvláštní bankovní instituce, které podléhají *zákonu o bankách*. Oblast stavebního spoření je upravována řadou dalších platných zákonů a vyhlášek. Stěžejním zákonem je *Zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření* a o doplnění zákona České národní rady č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění zákona České národní rady č. 35/1993 Sb., v platném znění (dále jen „zákon o stavebním spoření“). Vymezuje nejen podstatu stavebního spoření, povinnosti ukládané spořitelnám, ale i podmínky pro poskytování státní podpory. Stavební spořitelny dle tohoto zákona nesmějí kromě poskytování spoření nabízet jiné bankovní služby.

Zákon o stavebním spoření byl několikrát novelizován. První novelizace v roce 1995 se týkala především procesní oblasti, stavebním spořitelnám bylo umožněno poskytovat překlenovací úvěry. Nejpodstatnější změny přinesla novela zákona č. 423/2003 Sb., která snížila výši maximální státní podpory z původních 4 500 Kč na 3000 Kč a prodloužila vázací lhůtu na 6 let. Další novela z roku 2005 ukládá stavebním spořitelnám povinnost oznamovat při uzavírání smluv budoucí vývoj poplatků, které souvisí s vedením klientova účtu.



Stavebním spořitelnám vznikla povinnost připisovat obdržené zálohy státní podpory na účet klienta do druhého dne od jejího obdržení. Poslední úprava zákona o stavebním spoření z roku 2006 představovala změnu v definici účastníků, kteří nejsou občany ČR.

Problematika stavebního spoření je ukotvena v dalších právních předpisech, kterými se stavební spořitelny jako banky musí řídit:

- Zákon č. 21/1992 Sb., o bankách, ve znění pozdějších předpisů,
- Zákon 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů,
- Zákon 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů,
- Zákon č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů a o změně některých zákonů, v platném znění (dále jen „zákon o ochraně osobních údajů“),
- Zákon č. 124/2002 Sb., o převodech peněžních prostředků, elektronických platebních prostředcích a platebních systémech (zákon o platebním styku), v platném znění,
- Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů,
- Zákon č. 94/1963 Sb., o rodině, v platném znění (včetně zákona č. 91/1998 Sb.),
- Zákon č. 61/1996 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a o změně a doplnění souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, aj.

### **2.1.2 Vymezení stavebního spoření**

Zákon o stavebním spoření a státní podpoře ze stavebního spoření vymezuje stavební spoření jako účelové spoření spočívající v přijímání vkladů od účastníků stavebního spoření, poskytování úvěrů účastníkům stavebního spoření a poskytování příspěvku – státní podpory účastníkům stavebního spoření.

Stavební spoření lze charakterizovat jako výhodnou formu zhodnocování vložených finančních prostředků, jejich soustředování pro budoucí řešení bytové situace s účastí státu a především bezpečnou formu spoření.

### **2.1.3 Smlouva o stavebním spoření**

Veškeré náležitosti smlouvy o stavebním spoření jsou upraveny zákonem. Vznik smluvního vztahu mezi účastníkem a stavební spořitelnou je založen na oboustranně podepsané smlouvě o stavebním spoření a o zřízení vkladového účtu. Okamžikem podpisu smlouvy vzniká spořitelně závazek založit a vést vkladový účet klienta, úročit vklady klienta, zajistit státní podporu a při splnění všech podmínek poskytnout úvěr ze stavebního spoření.

Účastník stavebního spoření se zavazuje spořit pravidelně určitou částku, zaplatit úhrady spojené s vedením vkladového účtu a informovat spořitelnu o všech změnách údajů uvedených ve smlouvě.

Při uzavírání smlouvy si klient určí cílovou částku, které chce dosáhnout, dále se pevně sjednává úroková sazba z vkladů klienta, případě úroková sazba z úvěru, přičemž jejich rozdíl nesmí přesáhnout tři procentní body.

### **2.1.3.1 Účastník stavebního spoření**

Účastníkem smlouvy o stavebním spoření může být každá fyzická nebo právnická osoba, která uzavře se spořitelnou smlouvu o stavebním spoření, přičemž státní podpora je poskytována pouze účastníkům, kteří jsou občany ČR, občany Evropské unie s povolením k pobytu v ČR a přiděleným rodným číslem nebo občany třetí země, s trvalým pobytem v ČR a přiděleným rodným číslem.<sup>1</sup>

V případě nezletilé osoby nebo osoby zbavené částečně nebo úplně způsobilosti k právním úkonům uzavírá smlouvu o stavebním spoření její zákonný zástupce. Zákonným zástupcem se rozumí rodič nebo opatrovník stanovený soudem. Veškeré operace neběžného charakteru týkající se nezletilého účastníka musí být dle občanského zákoníku schváleny opatrovníčským soudem. Jedná se např. o čerpání překlenovacího úvěru ze stavebního spoření nezletilého nebo výpověď smlouvy v případě, že zákonní zástupci nejednají ve shodě. Podstatný je okamžik dosažení zletilosti účastníků stavebního spoření, zákonný zástupce ztratí všechna práva a s účtem může nakládat pouze zletilý účastník.

Při uzavření smlouvy o stavebním spoření je zapotřebí občanský průkaz (OP), je-li klientem občan ČR, občan EU a cizinci musí doložit ověřené kopie průkazu nebo potvrzení o povolení k pobytu v ČR. Nemá-li zákonný zástupce uvedeno v OP dítě, přikládá rodný list nezletilé osoby.

### **2.1.3.2 Všeobecné obchodní podmínky**

Všeobecné obchodní podmínky (VOP) představují pravidla, která souvisejí s poskytováním stavebního spoření. Jsou součástí každé smlouvy o stavebním spoření. Spořitelna má povinnost sestavit všeobecné obchodní podmínky, které jsou schvalovány Ministerstvem financí.

---

<sup>1</sup> Zdroj: Zákon o stavebním spoření

Dle zákona o stavebním spoření musí všeobecné obchodní podmínky obsahovat alespoň podmínky uzavírání smluv o stavebním spoření, úvěru ze stavebního spoření a postupy stavební spořitelny při jejich uzavírání, změnách a ukončování, podmínky a předpoklady pro získání úvěru ze stavebního spoření, postup při zániku stavební spořitelny nebo při odnětí bankovní licence. Součástí VOP tvoří rovněž metodika výpočtu hodnotícího čísla, úrokové sazby z vkladů aj.

### 2.1.3.3 Cílová částka

Cílová částka (CČ) vyjadřuje budoucí potřebu finančních prostředků pro realizaci bytových potřeb účastníka stavebního spoření.<sup>2</sup> Sjednává se při uzavírání smlouvy o stavebním spoření, v celých tisících korun českých. Cílová částka zahrnuje *uspořenou částku*, která představuje vklady účastníka SS snížené o poplatky spojené s vedením účtu, poskytování služeb spořitelny, navýšené o úroky z vkladů a úroky ze státní podpory. Součástí CČ je dále *státní podpora*, pokud má na ni účastník nárok a *úvěr ze stavebního spoření* poskytovaný max. do výše 60 %. Stanovuje se jako rozdíl mezi CČ, uspořenou částkou a státní podporou.

V současné době se minimální výše CČ pohybuje od 20 000 Kč, přičemž maximální výše není nijak omezena. Stanovení vhodné výše cílové částky je důležité z hlediska klientových finančních možností a cílů, např. při uvažování o budoucím využití úvěru ze SS je vhodné cílovou částku nadsadit. Od cílové částky se odvíjí výše měsíční úložky, měsíční splátky v případě čerpání úvěru a ostatní poplatky. Výši cílové částky může účastník v průběhu spoření změnit, zvýšení cílové částky je většinou zpoplatněno určitým procentem z rozdílu mezi původní CČ a novou CČ, snížení cílové částky nebývá zpoplatněno.

### 2.1.3.4 Tarif

Tarif představuje souhrn specifických parametrů stavebního spoření, ovlivňuje dobu nutnou pro získání úvěru ze stavebního spoření. Od zvoleného tarifu se odvíjí výše měsíčního vkladu, minimální měsíční splátka úvěru ze SS aj. Tarif je součástí všeobecných obchodních podmínek.

---

<sup>2</sup> Zdroj: [www.acss.cz](http://www.acss.cz)

## 2.1.4 Státní podpora

Státní podpora představuje finanční příspěvek státu, který je poskytován ze státního rozpočtu České republiky, s cílem motivovat domácnosti ke spoření finančních prostředků. Dle zákona o stavebním spoření přísluší státní podpora *občanu ČR* bez ohledu na místo trvalého bydliště, *občanu Evropské unie* s přiděleným rodným číslem orgánem ČR nebo průkazem o povolení k pobytu pro cizince na území ČR, popř. potvrzením o povolení k pobytu pro cizince na území ČR a *cizímu státnímu příslušníkovi*, případně *osobě bez státní příslušnosti*, která má trvalý pobyt na území ČR nebo přidělené rodné číslo orgánem ČR.

Státní podpora je připisována na účet klienta formou ročních záloh v měsíci dubnu a její výše činí u smluv uzavřených od 1. 1. 2004 15 % z ročně uspořené částky v daném kalendářním roce, maximálně však z částky 20 000 Kč, tj. max. 3 000 Kč. U smluv uzavřených do konce roku 2003 dosahovala státní podpora 25 % z ročně uspořené částky, maximálně však z částky 18 000 Kč, tj. max. 4 500 Kč.

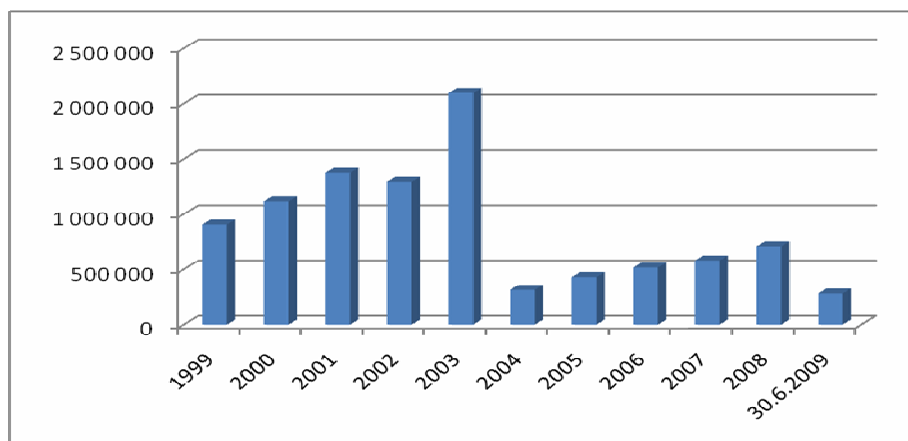
**Tab. 2. 1 Změny podmínek pro vyplácení státní podpory**

	Do 31.12. 2003	Od 1. 1. 2004
Poskytovaná záloha státní podpory	25% z ročně uspořené částky	15% z ročně uspořené částky
Max. výše poskytované státní podpory	4 500 Kč	3 000 Kč
Max. základ pro výpočet státní podpory	18 000 Kč	20 000
Vázací lhůta	5 let	6 let

Zdroj: Zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření

Novelou zákona o SS se současně prodloužila o 1 rok doba, po kterou není možno nakládat s vkladem z důvodu nároku na státní podporu, z původních pěti na šest let.

**Graf. 2. 1 Ukazatel vývoje počtu nově uzavřených smluv o SS**



Zdroj: [www.acss.cz](http://www.acss.cz)

Změny podmínek pro nárok na státní podporu se prudce projeví na počtu nově uzavřených smluv.

Základem pro výpočet státní podpory je součet vkladů klienta včetně úroků z vkladů a státní podpory, které byly připsány na účet klienta v daném kalendářním roce. Od této částky se odečítají úhrady účtované stavební spořitelnou a daň z úroku v případě právnických osob. Jestliže klient vloží na vkladový účet stavebního spoření více, než 20 000 Kč v daném kalendářním roce, převádí se převyšující částka do základu pro výpočet státní podpory do dalšího období.

Jak již bylo zmíněno výše, přiznání státní podpory je spojeno s 6letou lhůtou, po kterou účastník nesmí nakládat s vkladem, přičemž samotná výplata státní podpory je uskutečněna tehdy, pokud nebyla provedena žádná výplata finančních prostředků z účtu účastníka nejen na základě písemné žádosti klienta, ale i exekutorského příkazu.

### 2.1.5 Hodnotící číslo

Hodnotící číslo představuje jeden z faktorů, který rozhoduje o přidělení řádného úvěru ze stavebního úvěru. Pro tuto veličinu existuje různé pojmenování, např. „ohodnovací faktor“, „ukazatel zhodnocení“, „bodové hodnocení“, apod. Stavební spořitelny stanovují výši hodnotícího čísla, které musí klient dosáhnout, aby mu mohl být přidělen řádný úvěr, rozdílně. Výpočet hodnotícího čísla musí být stanoven v obchodních podmínkách spořitelny, přičemž se vychází z úroků nebo sumy zůstatků na vkladovém účtu stavebního spoření. Obecný výpočet hodnotícího čísla z úroků (Kielar, 2007):

$$\text{Hodnotící číslo} = A \times \frac{\text{úroky}}{\text{cílová částka}} \quad (2.1)$$

kde:  $A$  = zvolený parametr, normovací konstanta

Obecný výpočet hodnotícího čísla ze sumy poplatků (Kielar, 2007):

$$\text{Hodnotící číslo} = \frac{A \times \sum Z_i t}{\text{cílová částka}} \quad (2.2)$$

kde:  $A$  = zvolený parametr

$Z_i$  = zůstatek na účtu stavebního spoření na konci  $i$ -tého období

$t$  = délka období

### **2.1.6 Spořicí fáze stavebního spoření**

Spořicí fáze stavebního spoření vzniká na základě uzavření smlouvy o stavebním spoření. Účastník pravidelně ukládá na vkladový účet určitou částku, tuto částku stavební spořitelna úročí, a pokud účastník žádal o státní podporu, stavební spořitelna ji připíše na vkladový účet ve formě zálohy. Při splnění podmínek daných zákonem je klientovi vyplacena státní podpora při ukončení fáze spoření. Klient má možnost ukládat na vkladový účet i vyšší, eventuálně mimořádné částky, kterými docílí rychlejšího přidělení cílové částky, a tím získání řádného úvěru.

Vklady účastníka stavebního spoření včetně státní podpory jsou pravidelně úročeny předem stanovenou úrokovou sazbou, ale připisování těchto úroků probíhá na vkladový účet klienta jednou ročně. Podstatné je, že úroky z vkladů jsou osvobozeny od daně z příjmu. Ke konci roku jsou klientovi účtovány poplatky spojené s vedením účtu, výpisy z účtů.

K ukončení spořicí fáze může dojít buď výpovědí, kterou má účastník právo kdykoliv písemně podat, anebo přidělením cílové částky. V případě výpovědi ze strany účastníka je důležité, zda je výpověď podána před dovršením vázací doby 6 let (u smluv uzavřených před novelizací zákona o SS, 5 let) nebo po uplynutí vázací doby. Po uplynutí vázací lhůty stavební spořitelna vyplatí klientovi uspořenou částku včetně státní podpory, s touto operací nejsou spojeny žádné poplatky. U výpovědi před uplynutím vázací doby má účastník nárok na státní podporu v případě čerpání úvěru na financování bytových potřeb dle zákona o SS, pokud ale klient nečerpá úvěr, veškerá připsaná státní podpora je vrácena Ministerstvu financí a navíc musí účastník uhradit poplatek za předčasné ukončení ve výši cca 2 % z CC.

Je důležité zmínit, že k ukončení smluvního vztahu může dojít i neovlivnitelnou událostí, úmrtím účastníka stavebního spoření. V těchto situacích stavební spořitelny postupují v souladu s § 8 zákona o stavebním spoření. Pokud zemře klient, veškerá práva a povinnosti vyplývající ze smlouvy o stavebním spoření přecházejí na pozůstalého manžela a nejsou předmětem dědění. Není-li pozůstalý manžel, jsou práva a povinnosti vyplývající ze smlouvy o stavebním spoření předmětem dědění.<sup>3</sup>

### **2.1.7 Přidělení cílové částky**

Přidělení cílové částky představuje předěl mezi spořicí fází a úvěrovou fází, je důležitým momentem, kdy klient získává nárok na výplatu peněžních prostředků ve výši CC,

---

<sup>3</sup> Zdroj: Příručka stavebního spoření fyzických osob

tj. naspořenou částku vč. státní podpory, úroků a úvěru. Obvyklým postupem je okamžité vyplacení naspořené částky a čerpání úvěru na základě úvěrové smlouvy. K přidělení cílové částky dochází za předpokladu splnění třech podmínek. Zákonem stanovená podmínka určuje *minimální dobu spoření*. Účastník stavebního spoření může získat úvěr nejdříve po dvou letech spoření. Druhá podmínka určuje *minimální procento naspoření*, stavební spořitelny určují, kolik procent z cílové částky musí klient naspořit, aby byla přidělena CČ. Obvykle spořitelny vyžadují 40 % naspořených prostředků z CČ. Poslední podmínka vymezuje *dosažení určité výše hodnotícího čísla*. Jak již bylo řečeno výše, tento parametr hodnotí délku a intenzitu spoření účastníka, přičemž konstrukce hodnotícího čísla se u spořitelny liší.

Samotné přidělení CČ nastává poté, kdy klient vyjádří svůj souhlas, pokud klient prozatím nechce čerpat fin. prostředky, může pokračovat ve spoření nadále a smlouvu o stavebním spoření ukončí dle vlastního uvážení.

### **2.1.8 Úvěrová fáze stavebního spoření**

Okamžikem přidělení cílové částky může účastník čerpat úvěr ve výši rozdílu mezi cílovou částkou a zůstatkem na účtu klienta. Tímto zůstatkem se rozumí uspořené částka, tj. vklady účastníka, úroky z vkladů, z připsané státní podpory a připsaná státní podpora. Úvěr ze SS může být poskytnut maximálně ve výši 60 % z CČ. Okamžikem uzavřením smlouvy o úvěru ze stavebního spoření končí fáze spořicí, přičemž uzavření smlouvy o úvěru ze SS je spojeno s *prokázáním účelového použití úvěru* na řešení bytové potřeby, s *prokázáním návratnosti úvěru* ze SS, tj. klient musí prokázat doložením svých prokazatelných příjmů, že je bonitní. Poslední podmínkou je *prokázání zajištění úvěru* ze stavebního spoření, klient musí navrhnout takovou formu zajištění, aby pokryla pohledávku spořitelny, např. zástava nemovitosti, ručitel apod.

Ve smlouvě o stavebním spoření je sjednána úroková sazba a minimální výše splátky úvěru, která v sobě zahrnuje splátku jistiny a úroku z úvěru ze stavebního spoření. Délka splácení řádného úvěru se může lišit v závislosti na mimořádných vkladech, vyšších splátkách, které má klient možnost kdykoliv v průběhu splácení SÚ vložit, a tím zkrátit dobu splácení.

### **2.1.9 Překlenovací úvěr**

V případě, že účastník stavebního spoření potřebuje řešit bytovou situaci dříve, než mu vznikne nárok na řádný úvěr a nesplňuje všechny podmínky pro přidělení cílové částky, poskytují stavební spořitelny tzv. překlenovací úvěr, v české terminologii se pro tento úvěr

používá taktéž název „meziúvěr“. Jedná se o úvěr, na který není právní nárok, slouží k tzv. „překlenutí“ doby, než bude klientovi přidělen řádný úvěr. Tento typ úvěru je vázán na konkrétní smlouvu o stavebním spoření, je poskytován do výše cílové částky, již ve fázi spoření. Doba trvání překlenovacího úvěru je různá, může trvat několik dní, ale i celou překlenovací fázi. PÚ je určen pro účastníky, kteří potřebují financovat bydlení v nejkratší možné době, nesplňují všechny podmínky pro přidělení CC nebo dokonce nemají uzavřenou smlouvu o stavebním spoření, tehdy uzavřou současně smlouvu o SS a PÚ.

Překlenovací úvěr je splácen jednorázově v okamžiku přidělení cílové částky. V průběhu tohoto úvěru klient má dva účty, účet ze stavebního spoření a překlenovací úvěr, hradí úroky z překlenovacího úvěru a zároveň spoří pravidelně určitou částku na účet stavebního spoření. Je důležité podotknout, že vklady jsou zhodnocovány o státní podporu a úroky. Klienti mají možnost ukládat na účet stavebního spoření vyšší, než dohodnuté vklady, a tím zkrátit dobu do přidělení řádného úvěru a zároveň snížit významně hodnotu úroků z překlenovacího úvěru. Překlenovací úvěr je spojen se spořicí fází, v okamžiku překlenutí tohoto meziúvěru je účastníkovi přidělena cílová částka a klient splácí pouze úvěr ze stavebního spoření. Výše splátek v době meziúvěru a řádného úvěru se může lišit, ve fázi překlenovacího úvěru má klient vyšší měsíční zatížení, protože více spoří, ale při přidělení řádného úvěru měsíční zatížení klesne.

### **2.1.10 Účelovost poskytnutého úvěru**

Překlenovací (PÚ) a stavební úvěr (SÚ) může být použit pouze v souladu se zákonem o stavebním spoření na financování bytových potřeb účastníka stavebního spoření, nebo osob blízkých účastníkovi. Dle novely zákona o stavebním spoření z r. 2004 se za osobu blízkou považují příbuzní v řadě přímé, tj. rodiče, prarodiče, děti a vnoučata, dále sourozenci a manžel.

Dle zákona o stavebním spoření se bytovými potřebami účastníka, který je fyzickou osobou rozumí: výstavba bytového domu, rodinného domu nebo bytu ve vlastnictví podle zvláštního právního předpisu; změna stavby na bytový dům, rodinný dům nebo byt; koupě bytového domu, rodinného domu nebo bytu, včetně rozestavěné stavby těchto domů nebo bytu; koupě pozemku v souvislosti s výstavbou nebo koupí bytového domu, rodinného domu nebo bytu, včetně rozestavěného bytového domu, rodinného domu nebo bytu, nebo s řešením jiných bytových potřeb; splacení členského vkladu nebo podílu v právnické osobě, jejímž je účastník členem nebo společníkem, stane-li se účastník nájemcem bytu, popřípadě bude-li mít jiné právo užívání k bytu, v bytovém nebo rodinném domě ve vlastnictví této právnické



osoby; změna stavby, údržba stavby, nebo udržovací práce na bytovém domě, bytu ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví a bytu v bytovém domě nebo rodinném domě; vypořádání společného jmění manželů nebo vypořádání spoluvlastníků, popřípadě dědiců při řešení bytové potřeby; úhrada za převod členských práv a povinností v družstvu nebo za převod podílu v právnické osobě, stane-li se účastník nájemcem bytu, popřípadě bude-li mít jiné právo užívání bytu v rodinném domě nebo rodinném domě ve vlastnictví právnické osoby, které se převod členských práv a povinností nebo převod podílů týká; připojení bytového domu nebo rodinného domu, nebo domu s byty ve vlastnictví podle zvláštního právního předpisu k veřejným sítím technického vybavení, je-li účastník vlastníkem nebo spoluvlastníkem připojované stavby; splacení úvěru, nebo půjčky použitých na financování bytových potřeb s výjimkou pokud nebo jiných sankcí.

Příloha č. 2 uvádí další možnosti účelového využití stavebního spoření a úvěru při rekonstrukci a stavbě.

### **2.1.11 Bonita účastníka stavebního spoření**

Žadatel o úvěr ze stavebního spoření musí prokázat svou úvěruschopnost. Posouzení bonity vychází z prokazatelných příjmů fyzické osoby doložených v potvrzení o výši příjmu za uplynulé 3 měsíce, případně čtvrtletí nebo uplynulých 12 měsíců. V případě, že má účastník stavebního spoření se svým manželem společné jmění manželů (SJM), mohou se posuzovat jejich příjmy společně.

Spořitelny vypočítávají bonitu účastníka odlišně, v zásadě však akceptují *příjmy ze závislé činnosti a funkčních požitků, příjmy vypočtené z přiznání k dani z příjmů, příjmy z pronájmu nemovitosti, sociální dávky, příspěvky a podpory*, mezi které patří starobní, vdovský, invalidní a sirotčí důchod, příspěvek na péči, rodičovský příspěvek, dávka v mateřství a dávky pěstounské péče. Dalšími akceptovatelnými příjmy jsou *výživné, výsluhové renty, cestovní náhrady* v souvislosti s výkonem zaměstnání a *příjem plynoucí z penzijního připojištění*, pokud se jedná o pravidelnou výplatu měsíční penze. Oproti tomu se neakceptují *příjmy ze sociálních dávek* z důvodu nízkého sociálního postavení osoby, domácnosti, např. příspěvek na bydlení, *jednorázové příjmy*, např. prodej majetku, dědictví, *podpora v nezaměstnanosti, příjmy plynoucí z Dohody o provedení práce a stipendia*. Schválení žádosti o úvěr je spojeno s pracovním poměrem posuzovaných osob na dobu neurčitou, v případě, že jsou klienti zaměstnání na dobu určitou, je velmi malá pravděpodobnost schválení žádosti spořitelnou. Při posuzování úvěruschopnosti klienta se ve většině případů postupuje takovým způsobem, že od čistého příjmu klienta se odečtou jeho

měsíční závazky a splátky. Výsledná částka se porovnává s životním minimem (ŽM) rodiny. Minimální hodnota životního minima by měla být ve výši 1,3 násobku ŽM. Příklad modelového výpočtu bonity u Raiffeisen stavební spořitelny (RSTS) je uveden v Příloze č. 1.

### **2.1.12 Zajištění úvěru**

Stavební spořitelny využívají různé druhy zajištění proti nesplacení úvěru dlužníkem, přičemž pro stanovení hranice nutné pro zajištění úvěru se vychází ze součtu dlužné částky úvěru snížené o zůstatek na účtu stavebního spoření.

Nejčastějšími způsoby zajištění úvěru jsou majetková zajištění, mezi která patří zajištění vkladem u spořitelny formou zajištění zástavního práva k pohledávce, zajištění nemovitosti a pojištění nemovitosti. Osobní zajištění se vztahuje na ručení třetí osobu a zajištění vkladem u jiné banky. Dalším možným způsobem zajištění úvěru je pojištění a vinkulace pojistného plnění ve prospěch spořitelny. Tento zajišťovací prostředek má eliminovat rizika z možného zničení nebo poškození předmětu zástavního práva, případě smrti dlužníka. Jedná se o pojištění nemovitosti a pojištění úvěru formou životního a úrazového pojištění.

### **2.1.13 Daňová úspora**

Stát podporuje financování vlastního bydlení nejen státní podporou, ale i možností uplatnění si odpočtu zaplacených úroků z daňového základu snížených o státní příspěvek dle §15 zákona o dani z příjmů (ZDP), až do výše 300 000 Kč za rok. Podmínkou pro uplatnění daňového odpočtu je splacení řádného, případně překlenovacího úvěru ze stavebního spoření na financování bytových potřeb. Další podmínkou dle ZDP je vlastnictví a užívání k trvalému bydlení dané nemovitosti, na níž byl čerpán úvěr. Velikost zaplacených úroků, o jakou je možné snížit daňový základ je dána velikostí úvěru a úrokovou sazbou. Čím vyšší je daňový základ, tím je vyšší sazba daně a již zmíněná daňová úspora.

## **2.2 Hypoteční úvěr**

Historie hypotečního úvěrování sahá až do starověkého Řecka, „hypotheca“ už tehdy představovala zástavní právo k věci. Ve středověku bylo poskytování úvěrů přísnější, tato činnost byla umožněna pouze židovskému obyvatelstvu. K velkému rozvoji došlo až na základě zrušení nevolnictví a vzniku volného obchodu s pozemky koncem 17. stol. Po skončení tzv. „sedmileté války“ v 2. pol. 18. stol. začala vznikat různá sdružení, která půjčovala fin. prostředky svým členům.

První akciová banka, která poskytovala úvěry v naší zemi, vznikla v roce 1865 v Praze pod názvem Hypoteční banka království Českého. Postupně začaly vznikat další banky. Po skončení 2. svět. války byl však vývoj hypotečního úvěrování zastaven, v roce 1964 došlo k úplnému zániku hypotečních úvěrů, stát umožňoval financovat výstavbu prostřednictvím půjčky u státní spořitelny.

V souvislosti s politickým převratem v roce 1989 bylo poskytování hypotečních úvěrů formálně obnoveno až přijetím zákona č. 530/1990 Sb., o dluhopisech. Pojem hypoteční zástavní list se objevil v právním řádu ČR přijetím novely občanského zákoníku č. 509/1991 Sb. Hypoteční úvěry však byly poskytovány až přijetím zákona č. 84/1995 Sb., v němž je zakotvena právní úprava hypotečního úvěrování.

### **2.2.1 Zákonná úprava hypotečního úvěru**

Hypoteční úvěrování je v České republice upravováno řadou zákonů a vyhlášek. Původně oblast hypotečního bankovníctví upravoval zákon č. 530/1990 Sb., o dluhopisech, přijetím tohoto zákona však nedošlo k praktickému využívání hypotečních úvěrů, kapitálový trh a zástavní právo bylo nedostatečně rozvinuté, rovněž neexistovala státní podpora hypotečního úvěru.

K využívání hypotečního úvěrování došlo až přijetím zákona č. 84/1995 Sb. Hypoteční úvěrování však v současné době upravuje zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, který byl schválen na základě vstupu České republiky do Evropské unie. Tento zákon o dluhopisech představuje základní předpis upravující oblast hypotečního úvěrování včetně vydávání hypotečních zástavních listů.

Problematiku hypotečního úvěrování upravují další právní předpisy, např.:

- Zákon č. 21/1992 Sb., o bankách, ve znění pozdějších předpisů,
- Zákon 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů,
- Zákon 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů,

- Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů,
- Zákon č. 61/1996 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a o změně a doplnění souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů,
- Zákon č. 591/1992 Sb., o cenných papírech,
- Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky, ve znění pozdějších předpisů,
- Zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších právních předpisů,
- Vyhláška č. 123/2007 Sb., o pravidlech obezřetného podnikání bank, spořitelních a úvěrních družstev a obchodníků s cennými papíry, v platném znění,
- Vyhláška č. 281/2008 Sb., o některých požadavcích na systém vnitřních zásad, postupů a kontrolních opatření proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, v platném znění,
- Nařízení vlády č. 249/2002, o podmínkách poskytování příspěvků k hypotečnímu úvěru osobám mladším 36 let,
- aj.

## **2.2.2 Vymezení hypotečního úvěru**

Hypoteční úvěr představuje dlouhodobý účelový úvěr, který je určen na financování bytových potřeb. S tímto úvěrem je spojeno zástavní právo k dané nemovitosti tzv. hypotéka.

Dle současné právní úpravy v zákoně o dluhopisech je hypoteční úvěr definován jako úvěr, jehož splacení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovitosti, i rozestavěné. Nemovitost se musí nacházet na území České republiky, členského státu Evropské unie nebo jiného státu, tvořícího Evropský hospodářský prostor.

## **2.2.3 Účelovost hypotečního úvěru**

Hypoteční úvěry tvoří významnou část financování vlastního bydlení. Původně bylo použití hypotečního úvěru omezeno pouze na :

- koupi stavebního pozemku nebo nemovitosti určené k bydlení,
- výstavbu rodinného domu, obytného domu nebo rekreačního objektu,
- pořízení staveb na nebytové účely,
- modernizaci nebo rekonstrukci stávající nemovitosti,
- koupi vlastnického podílu na nemovitosti za účelem vypořádání spoluvlastnických a dědických nároků,

- splacení dříve poskytnutých úvěrů a půjček na nemovitost.<sup>4</sup>

Vstupem České republiky do Evropské unie byl zákon o dluhopisech novelizován. Přijetím zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech byla zrušena přísná účelovost hypotečního úvěru. Z výkladu novely zákona o dluhopisech vyplývá, že hypoteční úvěr lze použít téměř na cokoliv, avšak se zajištěním nemovitosti.

#### **2.2.4 Hypoteční banka a hypoteční zástavní listy**

Bankovní instituce se při poskytování hypotečních úvěrů řídí zákonem č. 21/1992 Sb., o bankách, ve znění pozdějších předpisů. Poskytovatelem hypotečních úvěrů je každá banka, která vydává hypoteční zástavní listy a jejichž výnosy použije na financování hypotečních úvěrů.

Poskytování hypotečních úvěrů je spjato s činností specializovaných, tzv. hypotečních bank, na českém trhu se jedná o Hypoteční banku a Wüstenrot hypoteční banku, a s činností univerzálních bank, které musí mít pro tuto činnost vytvořenou samostatnou organizační složku.

Jak již bylo řečeno výše, banky získávají finanční prostředky na poskytování hypotečních úvěrů emisí hypotečních zástavních listů, jenž představují dluhové cenné papíry. Tento dluhopis představuje kvalitní zdroj krytí pohledávkami z hypotečních úvěrů, zajištění je dáno navíc zástavním právem k nemovitosti. Oproti termínovaným vkladům je výnos v podobě úroku fixní a nepodléhá dani z příjmů. Hypoteční zástavní listy jsou charakteristické svou likviditou, jejich majitel je může kdykoliv prodat před lhůtou splatnosti.

#### **2.2.5 Členění hypotečního úvěru**

V současné době se rozlišují *účelové hypoteční úvěry*, které jsou určeny na financování bydlení a *neúčelové hypoteční úvěry*, které jsou nabízeny pod názvem „americká hypotéka“.

Účelové hypoteční úvěry jsou poskytovány pouze na účely, které jsou zmíněny výše a jsou zajištěny zástavním právem k nemovitosti. Objektem hypotečního úvěru může být např. stavební pozemek, nemovitost sloužící k bydlení, nemovitost sloužící k individuální rekreaci, bytový dům, provozní dům, nemovité příslušenství, které je součástí již zmíněných nemovitostí, případně podnikatelské subjekty.<sup>5</sup> Jejich předností je poměrně nízká úroková sazba.

---

<sup>4</sup> Zdroj: P. Syrový, M. Novotný, Osobní a rodinné finance

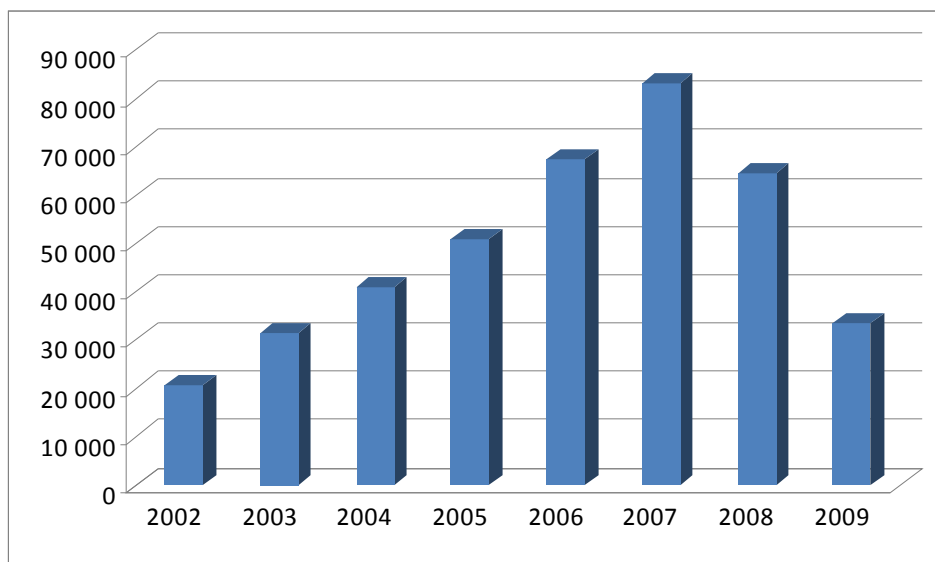
<sup>5</sup> Zdroj: [www.finance.cz](http://www.finance.cz)

Neúčelový hypoteční úvěr nebo-li „americká hypotéka“ představuje úvěr, který lze použít bez omezení například na luxusní dovolenou, avšak poskytnutí tohoto hypotečního úvěru je spjato se zástavním právem k nemovitosti. Úroková sazba americké hypotéky je vyšší, než u účelového úvěru. Výhodou je možnost okamžitého splacení úvěru mimořádnou splátkou bez jakéhokoliv poplatku.

## 2.2.6 Příjemce hypotečního úvěru

Hypoteční úvěry jsou určeny jednak fyzickým osobám, ale i právnickým osobám. Většina bank však poskytuje hypoteční úvěry především fyzickým osobám, žadatelem o úvěr pak může být v takovém případě občan ČR, občan EU s povolením k pobytu v ČR, případně občan třetí země s trvalým pobytem na území ČR. Žadatel o úvěr musí být občan starší 18 let, přičemž doba splatnosti úvěru by neměla překročit věk 65 let. O jeden úvěr může žádat i více osob, maximálně však 4 žadatelé z nejvíce 2 domácností. Potřebnými doklady k vyřízení hypotečního úvěru jsou především doklady vztahující se k prokázání příjmů žadatele, ocenění zastavěné nemovitosti ke koupi, případně výstavbě, rekonstrukce nemovitosti a samozřejmě doklad totožnosti. V Grafu 2.1 je znázorněn vývoj počtu poskytnutých hypotečních úvěrů fyzickým osobám.

**Graf 2. 1 Počet poskytnutých hypotečních úvěrů**



*Zdroj: Údaje dle [www.mmr.cz](http://www.mmr.cz)*

Poskytování hypotečních úvěrů má až do roku 2007 rostoucí trend, v souvislosti s ekonomickou krizí však od zmíněného roku dochází ke snižování počtu poskytnutých hypotečních úvěrů.

### 2.2.7 Výše hypotečního úvěru

Banka stanovuje maximální výši hypotečního úvěru na základě dvou faktorů, zkoumá platební schopnost klienta a cenu zástavy, respektive hodnotu nemovitosti sloužící jako zástava.

Při posuzování *platební schopnosti klienta* banka ověřuje klientovu schopnost splácet eventuální poskytnutý hypoteční úvěr. Výpočet bonity klienta je shodný s postupem při poskytování úvěru ze stavebního spoření, avšak banky poskytující hypoteční úvěry jsou v těchto případech přísnější. V případě hypotečních úvěrů, které slouží ke krytí pohledávek z emitovaných hypotečních zástavních listů, nesmí hodnota poskytovaného úvěru převýšit 70 % ceny zastavované nemovitosti. V případě účelových úvěrů je umožněno čerpání úvěru do výše hodnoty předmětu financovaného hypotečním úvěrem.

Hypoteční úvěr je poskytován maximálně do výše *hodnoty zastavené nemovitosti*, která by měla pokrýt pohledávku banky v případě klientovy neschopnosti splácet tento úvěr.

### 2.2.8 Zajištění hypotečního úvěru

Hypoteční úvěr je vždy spojen se zástavním právem k úvěrované nemovitosti, představuje akcesorický typ záruky. Ve výjimečných případech je možné zajistit úvěr i nemovitostí, která s daným úvěrem nesouvisí. Zástavní právo je upraveno v občanském a obchodním zákoníku, vyjadřuje právo věřitele tj. banky, uspokojit svou pohledávku v případě neschopnosti dlužníka splácet svůj závazek. Zástavní právo vzniká na základě písemné smlouvy a vkladu zástavního práva do katastru nemovitosti.

Nemovitost se oceňuje obvyklou tržní cenou, podle zvláštního právního předpisu, kterou určuje znalec. Odhadní cena nemovitosti by měla být vyšší, než požadovaná výše úvěru, v současné době jsou nabízeny hypoteční úvěry až do 85 % až 100 % odhadní ceny nemovitosti.

Banky mohou po klientovi požadovat další zajištění úvěru v podobě životního nebo úvěrového pojištění žadatele s vinkulací ve prospěch banky.

### 2.2.9 Doba splatnosti, čerpání hypotečního úvěru

*Doba splatnosti* hypotečního úvěru je závislá na schopnosti dlužníka dostát svých závazků a životnosti dané zastavené nemovitosti. V případě účelového úvěru by splatnost úvěru neměla přesahovat životnost předmětu financování úvěru. Obecně lze hypoteční úvěry členit podle doby jejich splatnosti na *krátkodobé* se splatností 1 – 5 let, *střednědobé* s dobou splatnosti 5 – 15 let a *dlouhodobé* nad 15 let.

Podmínkou pro *čerpání hypotečního úvěru* je zapsání zástavního práva v katastru nemovitostí (KN). Samotné čerpání může probíhat např. v případě koupě existující nemovitosti nebo splacení jiného úvěru *jednorázově*, v případě financování výstavby nebo rekonstrukce *postupně*.

### 2.2.10 Splácení hypotečního úvěru

Hypoteční úvěr lze ve výjimečných případech, např. při kombinaci s životním pojištěním nebo stavebním spořením, splatit *jednorázově*, avšak nejčastějším způsobem splácení hypotečního úvěru je průběžné splácení.

Klient má možnost vybrat si ze tří možností splácení a to prostřednictvím *degresivních*, *progresivních* nebo *konstantních* splátek. V případě *degresivního splácení* je splátka jistiny tj. úmor po celou dobu stejná a úrok postupně klesá. Tato forma splácení je vhodná pro financování podnikatelských aktivit.

Při *progresivním splácení* splátky postupně rostou, úmor roste rychlejším tempem, než klesá úrok. Progresivní splácení se moc nevyužívá, je vhodné např. pro mladé žadatele, kteří mají na počátku nízké příjmy.

V případě *konstantního splácení* je splátka po celou dobu fixace úrokové sazby stejná, při její změně se změní i výše anuity, jedná se o nejčastěji využívaný způsob splácení. Počátek splácení úvěru je v měsíci následujícím po vyčerpání úvěru, probíhá pravidelnými konstantními měsíčními anuitami. Anuita se skládá ze splátky jistiny, tj. úmoru a úroku.

Výpočet roční anuity: (Polouček 2006)

$$a_{p.a.} = \frac{U \times i_{p.a.} (1 + i_{p.a.})^n}{(1 + i_{p.a.})^n - 1} \quad (2.3)$$

kde:  $a_{p.a.}$  = roční výše anuity

$U$  = výše úvěru

$i_{p.a.}$  = roční úroková sazba z úvěru

$n$  = doba splatnosti v letech



Výpočet měsíční anuity: (Polouček, 2006)

$$a_{p.m.} = \frac{U \times \frac{i_{p.a.}}{12} (1 + \frac{i_{p.a.}}{12})^{n \times 12}}{(1 + \frac{i_{p.a.}}{12})^{n \times 12} - 1} = \frac{U \times i_{p.m.} (1 + i_{p.m.})^{n \times 12}}{(1 + i_{p.m.})^{n \times 12} - 1} \quad (2.4)$$

kde:  $a_{p.m.}$  = měsíční výše anuity

$i_{p.m.}$  = měsíční úroková sazba z úvěru

$U$  = výše úvěru

$n \times 12$  = doba splatnosti v měsících

### 2.2.11 Úroková sazba

Úroková sazba z hypotečních úvěrů je stanovena jako *pevná sazba*, která je stejná po celou dobu splatnosti a *pohyblivá sazba*. Často se využívá kombinace obou sazeb. Samotná výše úrokové sazby je závislá na účelu úvěru. Nižší úrokové sazby jsou spojeny s účelovým úvěrem, oproti tomu americká hypotéka je dražší. Úroková sazba je rozdílná v případě fixace této sazby na určitý počet let, např. 1, 2 nebo 5 let. Sazby spojené s vyšší fixací jsou vyšší. Banky stanovují rozdílné sazby v závislosti na výši poskytnutého úvěru, která může dosahovat až 70 % hodnoty zastavené nemovitosti, ale i více. Navýšení úrokové sazby může činit několik desetin procent. Z hlediska „kvality dlužníka“ banky v některých případech snižují úrokové sazby o desetiny procentního bodu, například pokud má klient životní pojištění.

### 2.2.12 Státní podpora hypotečního úvěru

Stát podporuje financování bydlení státní podporou k hypotečnímu úvěru, která má formu *úrokové dotace ke splátkám*. Tento příspěvek se stanovuje z průměrné úrokové sazby z poskytnutých hypotečních úvěrů. V tomto roce je možné získat úrokovou dotaci ve výši jednoho procentního bodu.

Podmínky pro poskytování podpory vyplývají z nařízení vlády č. 249/2002 Sb. ve znění nařízení vlády č. 32/2004 Sb. Nárok na státní podporu má dle tohoto nařízení žadatel mladší 36 let, který není vlastníkem bytu, rodinného domu či bytového domu. Další podmínka se vztahuje na pořizovanou nemovitost, která musí být alespoň 2 roky stará, musí se nacházet na území ČR. Dotace je limitována cenou bytu do 800 tis. Kč, případně cenou rodinného domu do 1,5 mil. Kč.

Žadatel o státní podporu podá písemnou žádost hypoteční bance, která má oprávnění k přijímání a uzavírání smluv o poskytování podpory.

Další forma státní podpory hypotečního úvěrování spočívá v *osvobození úrokových výnosů z hypotečních zástavních listů (HZL) od daně z příjmů*. Tato daňová úleva se pozitivně projevuje ve výši úrokové sazby z HZL, snižuje náklady na financování hypotečních úvěrů.

Fyzické osoby čerpající hypoteční úvěr mají možnost *odečíst si od základu daně hodnotu zaplacených úroků* za zdaňovací období z hypotečního úvěru, v maximální výši 300 tis. Kč. Tento úvěr musí být poskytnutý a použitý na financování bytových potřeb.

Poslední oblast státní podpory tvoří *nízkoúročené úvěry mladým lidem do 35 let*, kteří žijí v manželství, případě samostatným osobám, které trvale pečují alespoň o jedno nezletilé dítě. Nízkoúročený úvěr poskytuje Státní fond rozvoje bydlení (SFRB) až do výše 300 000 Kč se splatností maximálně 20 let a úročením 2 % p. a. SFRB rovněž jako hypoteční banky vyžaduje zajištění úvěru, nejčastěji formou ručitele. Počátek splácení jistiny úvěru je umožněno odložit až na dobu deseti let, ode dne čerpání úvěru. Fond umožňuje např. ze sociálních důvodů přerušit splácení jistiny o dobu dvou let.

### **2.2.13 Žádost o poskytnutí úvěru**

Úvěrové obchody představují dlouhodobé vztahy mezi bankovními institucemi a klienty. Vývoj každého úvěrového případu se označuje jako úvěrový proces počínající žádostí o poskytnutí úvěru.

Podání žádosti o poskytnutí úvěru většinou předchází úvodní schůzky, na kterých si banka s klientem vymezí své podmínky, potřeby a očekávání. Obsahem těchto jednání je např. výše úvěru, jeho čerpání, splácení a určení zajištění úvěru. V případě kladného jednání podává klient písemnou žádost o poskytnutí úvěru na speciálním formuláři, k němuž se dokládají další podklady a přílohy.

Náležitosti žádosti o poskytnutí úvěru se mohou lišit, ale v zásadě by každá smlouva měla obsahovat základní údaje o klientovi (fyzická osoba uvede jméno, adresu a RČ), údaje o majetkové a finanční situaci klienta, výše, měna a účel požadovaného úvěru, navržení způsobu čerpání a splácení úvěru, navržení způsobu zajištění aj.

Standardní přílohou dokládanou k žádosti o poskytnutí úvěru je v případě fyzických osob doklad prokazující právní existenci klienta, potvrzení o výši příjmů a doklady související s navrhovaným způsobem zajištění úvěru.

### 2.2.14 Úvěrová analýza

Tato část úvěrového procesu je charakteristická prověřováním bonity klienta, banka zkoumá zajištění úvěru, přezkoumává úvěrové záruky, které následně přebírá. Cílem je komplexní analýza nejen schopnosti klienta splácet, ale také ochoty klienta plnit své závazky vůči bance v budoucnu.

Banka v úvěrové fázi posuzuje *majetkové poměry* klienta a jeho *osobní důvěryhodnost*, jenž vyplývá ze zkušeností banky s daným klientem. Důvěryhodnost klienta je dána např. stabilitou finančního hospodaření (zda je klientem dané banky, zůstatky na účtu), přesným a včasným plnění všech smluvních závazků, minimálními reklamacemi na prováděné služby banky, včasností a věrohodností předkládaných výkazů, stálostí zaměstnání, banky a dostatečným zůstatkem na bankovním účtu. Poslední částí úvěrové analýzy je *prověření hospodářské situace klienta*. Banka provádí komplexní zkoušku hospodářské způsobilosti klienta, jenž zahrnuje posouzení obchodního postavení dlužníka v rámci daného oboru podnikání a posouzení finanční situace klienta na základě poměrových ukazatelů rentability, aktivity, likvidity a zadluženosti.

### 2.2.15 Uzavření úvěrové smlouvy

Smlouvu o poskytnutí úvěru uzavírá banka v pozici věřitele, na základě schválení návrhu na poskytnutí úvěru úvěrovou komisí, a klient v pozici dlužníka.

Úvěrová smlouva je upravena v obchodním zákoníku. Tato smlouva musí mít písemnou formu, veškeré změny podmínek smlouvy musí být rovněž písemného charakteru.

Dle obchodního zákoníku představuje úvěrová smlouva závazek věřitele (banky), že na požádání dlužníka poskytne v jeho prospěch peněžní prostředky do určité částky a dlužník se zavazuje poskytnuté peněžní prostředky vrátit a zaplatit sjednané úroky.

### 2.2.16 Základní náležitosti smlouvy

Smlouva o úvěru obsahuje především podstatné údaje jako jsou např.: *určení smluvních stran* - věřitel na straně jedné a dlužník na straně druhé; *výše úvěru a jeho měna; lhůta, ve které může dlužník úvěr čerpat*. Účel úvěru se sjednává u účelových úvěrů, v případě, že by dlužník použil peněžní prostředky na jiný než předem stanovený účel, může banka od smlouvy odstoupit a požadovat navrácení peněžních prostředků včetně úroků. Dalšími náležitostmi smlouvy jsou *doba splatnosti a způsob splácení úvěru; výše a způsob stanovení úrokové sazby*, která určuje výši a termín platby úroků z úvěru. Tato úroková sazba je

stanovena v % p. a. Poslední náležitost smlouvy představuje *zajištění úvěru*, které banka využije v případě, že dlužník nesplatí úvěr (Polouček, 2007).

Úvěrovou smlouvu tvoří další dokumenty, např. VOP banky, sazebníky cen, odměn a doklady vztahující se k zajištění úvěru.

### **2.2.17 Zánik úvěrové smlouvy**

Úvěrová smlouva může zaniknout např. *splněním smlouvy*, které spočívá v řádném splacení úvěru včetně úroků; *dohodou mezi bankou a klientem*; *odstoupením od smlouvy*, ke kterému banka může přistoupit, pokud byl úvěr použit dlužníkem v rozporu s účelem vymezeným ve smlouvě nebo použití úvěru ke smluvenému účelu je nemožné, případně je dlužník v prodlení s vrácením více než dvou splátek nebo jedné splátky po dobu delší než tři měsíce; *výpovědí*, kterou může podat každá z obou stran. Pokud není výpovědní lhůta sjednána ve smlouvě, potom může poskytnutí úvěru vypovědět dlužník s okamžitou účinností a banka ke konci kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena dlužníku (Polouček, 2007).

### **2.2.18 Kontrola dodržování podmínek úvěrové smlouvy**

Cílem kontroly dodržování podmínek úvěrové smlouvy je především včasná identifikace problematických úvěrových případů, aby byla zajištěna návratnost úvěru.

Po celou dobu trvání úvěrového případu banka provádí průběžnou kontrolu finanční situace dlužníka, přičemž velkou pozornost věnuje především skutečnostem, zda je úvěr využíván na sjednaný účel, zda dlužník hradí včas splátky jistiny a úvěru. Dále banka kontroluje, zda dlužník plní ostatní podmínky uložené bankou a především banka zjišťuje reálnou hodnotu záruk, která by se neměla příliš snižovat.

V případě, že banka zjistí odchylky od optimálního stavu, analyzuje situaci a učiní opatření k nápravě, která by měla být úměrná vzhledem k rozsahu a významu zjištěných nedostatků. V závažných případech banka může požadovat okamžité ukončení úvěrového vztahu včetně okamžitého splacení úvěru.

Důležitá je především komunikace dlužníka s věřitelem, pokud je tato komunikace problematická, dlužník se jí vyhýbá, banka v konečném stádiu může přistoupit k zpeněžení úvěrových záruk nebo k soudnímu vymáhání záruk.

### **2.2.19 Ukončení splátek úvěru a úroků**

Poslední splátka jistiny a úroku představuje poslední etapu úvěrového procesu. Klientovi jsou uvolněny záruky, tj. v katastru nemovitostí je odstraněn zápis o zástavním právu k nemovitosti, klient od tohoto okamžiku může s majetkem volně nakládat.

### **3 Vymezení jednotlivých produktů k financování bydlení na trhu v ČR**

Tato část bakalářské práce je zaměřena na vybrané finanční produkty stavebního spoření a hypotečního úvěrování. Produkty jsou srovnávány nejprve individuálně a následně jsou určeny optimální varianty financování v rámci stavebního spoření a hypotečního úvěrování.

#### **3.1 Stavební spořitelny**

V současné době působí na finančním trhu v České republice pět stavebních spořitelen - *Raiffeisen stavební spořitelna* (původně AR stavební spořitelna, a. s.), *Českomoravská stavební spořitelna, a. s.*, *Wüstenrot stavební spořitelna, a. s.*, *Modrá pyramida stavební spořitelna, a. s.* (původně Všeobecná stavební spořitelna, a. s.) a *Stavební spořitelna České spořitelny, a. s.*

##### **3.1.1 Předpoklady srovnání jednotlivých produktů**

Stavební spořitelny nabízejí širokou škálu produktů zaměřených svými specifickými nabídkami na klienty, jejichž cílem je úspora finančních prostředků nebo řešení financování bydlení prostřednictvím úvěru ze stavebního spoření. Pro rovnocenné srovnání nabídek jednotlivých stavebních spořitelen je vycházeno z předpokladu smlouvy o stavebním spoření uzavřené ke dni 1. 1. 2010 s cílovou částkou 600 000 Kč a měsíčním vkladem 2 500 Kč. Při srovnávání nabídek nejsou akceptovány mimořádné splátky, rovněž se nepředpokládají vyšší vklady na účet za účelem přiblížení doby přidělení stavebního úvěru nebo zkrácení doby splácení přiděleného úvěru. Účelem uzavření smlouvy bude čerpání překlenovacího úvěru nejpozději do 2 měsíců od data uzavření smlouvy. Z tohoto důvodu bude prováděna komparace pouze úvěrových variant produktů stavebního spoření bez nutnosti naspoření určité částky. V simulacích financování bydlení není uvažováno o pojištění klienta pro případ smrti a trvalých následků, každá spořitelna má jinou smluvní pojišťovnu a s ní spojené poplatky. Rovněž není uvažováno o pojištění nemovitosti, daňové úspoře a jednorázových nákladech, které souvisejí s poskytnutím úvěru, ale závisí na konkrétním rozhodnutí příjemce úvěru v otázce způsobu zajištění, tj. náklady na znalecký posudek nemovitosti nabízené k zajištění úvěru a náklady na pořízení potřebné dokumentace pro poskytnutí úvěru (výpis z KN, ověření podpisu, ověření předkládaných dokumentů apod.).

### 3.1.2 Přehled vybraných produktů spořitelen

Mezi důležitá kritéria při srovnávání nabídek jednotlivých stavebních spořitelen patří úroky z vkladů a připsané státní podpory, úroky z úvěru, minimální procento naspoření, doba splácení úvěru, výše poplatků a další. Tab. 3.1 obsahuje základní tarify a parametry, z kterých bude vycházeno při srovnání v dalších kapitolách.

**Tab. 3.1 Základní srovnání vybraných kritérií stavebních spořitelen**

Stavební spořitelna	Tarif	Úr. sazba z vkladů (% p. a.)	Úr. sazba z úvěru (% p. a.)	Minimální procento naspoření	Min. cílová částka	Poplatek za vedení
Českomoravská stavební spořitelna, a. s.	Invest	2	4,80	40	40 000 Kč	310 Kč
Modrá pyramida stavební spořitelna, a. s.	Výhodné stavební spoření	2	5,00	40	40 000 Kč	300 Kč
Raiffeisen stavební spořitelna, a. s.	Úvěrový tarif	1	3,50	40	50 000 Kč	308 Kč
Stavební spořitelna České spořitelny, a. s.	Stavební spoření	2	4,75	40	40 000 Kč	300 Kč
Wüstenrot stavební spořitelna, a. s.	Finanční varianta	1	3,70	40	20 000 Kč	250 Kč

*Zdroj: Webové stránky jednotlivých spořitelen*

Nabídka jednotlivých stavebních spořitelen se na první pohled může zdát vyrovnaná, některé spořitelny nabízejí 2procentní úročení vkladů, avšak s vyšší úrokovou sazbou z úvěru. Úročení vkladů ve výši jednoho procenta se projeví především ve spořicí fázi, je však spojeno s nižší úrokovou sazbou z úvěru, která je v současné době nejnižší u RSTS. Nejnižší poplatek za vedení účtu uhradí klient u Wüstenrot stavební spořitelny (250 Kč), sazby ostatních spořitelen jsou téměř shodné. Pro určení výhodnosti jednotlivých produktů je ale znalost pouze těchto údajů nedostatečná. Při rozhodování nesmí být opomíjeny ostatní veličiny, které jsou rozebrány dále.

### 3.1.3 Českomoravská stavební spořitelna, a . s.

ČMSS nabízí široké spektrum produktů, přičemž pro konkurenční srovnání byl zvolen tarif *Invest* ve standardní variantě, s nímž se váže překlenovací úvěr *Topkredit* s úrokovou sazbou 4,85 %, která je neměnná po celou dobu čerpání úvěru. S tímto úvěrem není spojeno minimální procento naspoření, avšak klient musí vložit na vkladový účet 1 000 Kč, aby získal překlenovací úvěr.

**Tab. 3.2 Parametry produktu Topkredit, řádný úvěr**

Parametr	Překlenovací úvěr	Úvěr ze SS
Úroková sazba	4,85 % p. a.	4,80 % p. a.
Výše splátky	4 925 Kč	3 450 Kč
Poplatky za smlouvu o SS,PÚ	9 000 Kč	
Poplatky za vedení účtů	7 930 Kč	
Vklady spořicí část	222 500 Kč	
Státní podpora	24 704 Kč	
Úroky z vkladů	18 318 Kč	
Délka splácení	89 měsíců	127 měsíců
Zaplacené úroky	213 400 Kč	91 482 Kč
<b>Σ Zaplacené úroky:</b>	304 882 Kč	
<b>Celkové finanční náklady:</b>	<b>278 790 Kč</b>	

*Zdroj: Simulace předběžné kalkulace úvěru – program ČMSS, a. s.*

Stavební spoření v tarifu *Invest* je určeno pro klienty, kteří chtějí zhodnotit své prostředky nebo využít výhodnou úrokovou sazbu překlenovacího úvěru. Vklady jsou úročeny 2 %, přičemž stavební úvěr je nabízen s úrokovou sazbou 4,80 % p. a. ČMSS vyžaduje u hodnoty úvěru nad 500 000 Kč zajištění zástavním právem k nemovitosti.

Splátka překlenovacího úvěru je složena z dospořování, které činí 2 500 Kč a splátky úroků v částce 2 425 Kč. Úvěr ze SS bude splácen měsíčně ve výši 3 450 Kč. Bezkonkurenční výhodou oproti ostatním spořitelnám jsou nízké poplatky za uzavření smlouvy o PÚ ve výši 0,5 % z CC tj. 3 000 Kč, procentuální sazba u ostatních peněžních ústavů je o polovinu vyšší. Poplatek za uzavření smlouvy o SS činí běžné 1 % z CC tj. 6 000 Kč. Pravidelnými poplatky jsou poplatky za vedení účtů, které činí 310 Kč ročně, výpisy z účtů jsou vyhotovovány zdarma. Úroky z překlenovacího úvěru a stavebního úvěru dosáhnou výše 304 882 Kč. Celkové finanční náklady při využití produktu *Topkredit* a řádného úvěru, tj. součet zaplacených úroků a poplatků po odečtení státní podpory a úroků z vkladů, budou činit 278 790 Kč.



### 3.1.4 Modrá pyramida stavební spořitelna, a. s.

Modrá pyramida, a. s. je již od roku 2005 držitelem titulu Stavební spořitelna roku. Z rozsáhlé nabídky produktů, které spořitelna nabízí, vyhovuje nejvíce předem stanoveným parametrům produkt *Výhodné stavební spoření*, s využitím úvěrového programu *Hypoúvěr bydlení* s rychlou tarifní variantou.

**Tab. 3.3 Parametry produktu Hypoúvěr, řádný úvěr**

Parametr	Překlenovací úvěr	Úvěr ze SS
Úroková sazba	5,19 % p. a.	5 % p. a.
Výše splátky	5 120 Kč	4 500 Kč
Poplatky za smlouvu o SS, PU	14 500 Kč	
Poplatky za vedení účtů	8 225 Kč	
Vklady spořicí část	216 300 Kč	
Státní podpora	25 164 Kč	
Úroky z vkladů	18 630 Kč	
Délka splácení	86 měsíců	95 měsíců
Zaplacené úroky	223 776 Kč	73 355 Kč
<b>Σ Zaplacené úroky:</b>	<b>297 131 Kč</b>	
<b>Celkové finanční náklady:</b>	<b>276 062 Kč</b>	

*Zdroj: Simulace předběžné kalkulace úvěru – program Modrá pyramida, a. s.*

Hypoúvěr nevyžaduje počáteční vklad, dle Tab. 3.3 je poskytován s úrokovou sazbou 5,19 % p. a. s fixací na 6 let. Úvěr je spojen se zástavním právem k nemovitosti a je poskytován do výše 80 % její hodnoty stanovené znalcem. Klient má možnost vybrat si variantu, která je poskytována do 100 % hodnoty nemovitosti, ale ta je nabízena s vyšší úrokovou sazbou. Pro srovnatelnost s konkurenčními produkty na trhu bydlení byla zvolena varianta s nižším úrokem, který lze navíc snížit o 0,1 % p. a. v případě využití bankovního produktu Modré konto.

Splátka překlenovacího úvěru je složena ze dvou částí, 2 620 Kč tvoří splátka úroků včetně 25korunového poplatku za vedení překlenovacího úvěru a zbývající část 2500 Kč je použita pro dospořování. S produktem Hypoúvěr jsou spojeny prvotní náklady, mezi které patří poplatek za uzavření smlouvy 1 % z výše úvěru, tedy 6 000 Kč, poplatek za zpracování záručních listin, který činí 0,5 % z výše úvěru, nejvýše 2 500 Kč, tohoto limitu je dosaženo a poplatek za zpracování smlouvy o překlenovacím úvěru ve výši 1 % z výše úvěru. Celková částka za vyřízení úvěru činí 14 500 Kč. Mezi opakující se náklady patří poplatek za vedení účtu k překlenovacímu úvěru ve výši 25 Kč měsíčně, poplatek za vedení účtu stavebního spoření a stavebního úvěru ve shodné výši 300 Kč ročně. Výpisy z vkladového účtu a SÚ jsou

poskytovány zdarma. Splátka stavebního úvěru zahrnuje splátku úroků a jistiny, dosahuje částky 4 500 Kč. Za překlenovací úvěr v délce 7 let přeplatí klient na úrocích 223 776 Kč a během 8 let stavebního úvěru budou činit úroky 73 355 Kč. V úhrnu klient uhradí úroky ve výši 297 131 Kč. Celkové finanční náklady jsou ve výši 276 062 Kč.

### 3.1.5 Raiffeisen stavební spořitelna, a. s.

RSTS nabízí klientům dvě varianty stavebního spoření zaměřené na zhodnocování vkladů volbou *spořicího tarifu* nebo na čerpání výhodného stavebního úvěru prostřednictvím *úvěrového tarifu*. Úvěrový tarif s 1procentním úročením vkladů je nabízen s bezkonkurenční úrokovou sazbou 3,5 % p. a. Další předností je možnost on-line přístupu klienta na svůj účet stavebního spoření prostřednictvím internetových stránek spořitelny.

Pro porovnání s ostatními spořitelnami je vycházeno z úvěrového tarifu s využitím překlenovacího úvěru *Nízká hyposplátka*, který je určen pro financování bydlení bez vstupního vkladu.

**Tab. 3.4 Parametry produktu Nízká hyposplátka, řádný úvěr**

Parametr	Překlenovací úvěr	Úvěr ze SS
Úroková sazba	5,1 % p. a.	3,5 % p. a.
Výše splátky	5 050 Kč	4 200 Kč
Poplatky za smlouvu o SS,PU	12 000 Kč	
Poplatky za vedení účtů	7 606 Kč	
Vklady spořicí část	225 000 Kč	
Státní podpora	21 000 Kč	
Úroky z vkladů	9 088 Kč	
Délka splácení	90 měsíců	98 měsíců
Zaplacené úroky	226 691 Kč	53 500 Kč
<b>Σ Zaplacené úroky:</b>	<b>280 191 Kč</b>	
<b>Celkové finanční náklady:</b>	<b>269 709 Kč</b>	

*Zdroj: Simulace předběžné kalkulace úvěru – interní program RSTS*

Úroková sazba PÚ Nízká hyposplátka činí 5,1 % p. a., přičemž úrokovou sazbu lze snížit o 0,1 % p. a. při pojištění úvěru pro případ smrti a trvalých následků. Zmíněné pojištění je dobrovolné, v modelaci bude uvažováno s úrokovou sazbou 5,1 % p. a. Splátka překlenovacího úvěru se skládá z dospořování ve výši 2 500 Kč a splátky úroků 2 550 Kč. Stavební úvěr bude splácen pravidelnými splátkami ve výši 4 200 Kč. S uzavřením smlouvy o stavebním spoření a překlenovacím úvěru je spojen poplatek ve výši 1 % z CC. Na pravidelné poplatky za vedení účtů 77 Kč čtvrtletně se váže poplatek za výpisy z účtů, které činí 23 Kč

za rok. Celkové poplatky, které budou klientovi účtovány, činí 7 606 Kč. Úroky v části překlenovacího úvěru jsou ve výši 226 691 Kč, v části stavebního úvěru je hodnota zaplacených úroků ve výši 53 500 Kč. Celková částka zaplacených úroků je 280 191 Kč. Celkové finanční náklady při využití produktu Nízká hyposplátka a stavebního úvěru, které klient zaplatí, jsou ve výši 269 709 Kč.

### 3.1.6 Stavební spořitelna České spořitelny, a. s.

Stavební spořitelna České spořitelny byla v letošním ročníku Fincentrum Banka roku vyhodnocena jako 2. nejlepší stavební spořitelna. Pro komparaci s ostatními stavebními spořitelny bylo vybráno stavební spoření s překlenovacím úvěrem *HYPO TREND variabilní sazba* s úrokovou sazbou 5,15 % p. a. Vklady jsou v tomto případě úročeny 2 % p. a.

**Tab. 3.5 Parametry produktu HYPO TREND, řádný úvěr**

Parametr	Překlenovací úvěr	Úvěr ze SS
Úroková sazba	5,15 % p. a.	4,75 % p. a.
Výše splátky	5 125 Kč	3 660 Kč
Poplatky za smlouvu o SS,PU	12 000 Kč	
Poplatky za vedení účtů	7 800 Kč	
Vklady spořicí část	221 721 Kč	
Státní podpora	21 000 Kč	
Úroky z vkladů	15 935 Kč	
Délka splácení	86 měsíců	123 měsíců
Zaplacené úroky	221 972 Kč	94 966 Kč
<b>Σ Zaplacené úroky:</b>	<b>316 938 Kč</b>	
<b>Celkové finanční náklady:</b>	<b>299 803 Kč</b>	

*Zdroj: Simulace předběžné kalkulace úvěru – interní program Stavební spořitelna ČS, a. s.*

Překlenovací úvěr HYPO TREND vyžaduje stejně jako u konkurenčních stavebních spořitelen zajištění zástavním právem k nemovitosti. Klient má možnost vybrat si ze dvou variant překlenovacího úvěru a to PÚ s variabilní sazbou, která je fixní po dobu 3 let, je úročena 5,15 % p. a. nebo PÚ s pevnou sazbou, avšak s vyšší úrokovou sazbou 5,95 % p. a. po celou dobu splácení úvěru. Vzhledem k tomu, že nejpodstatnější vliv na celkové finanční náklady mají především úroky v překlenovacím úvěru, byla zvolena varianta s nižší úrokovou sazbou. Na základě vývoje úrokových sazeb v posledních letech se nepředpokládá se zvýšením úrokové sazby tohoto úvěru po třech letech o více než 0,8 % p. a.

Splátku překlenovacího úvěru tvoří částka 2 500 Kč, která je určena pro dospořování, zbývajících 2 625 Kč představuje platbu úroků z PÚ. Úvěr ze SS je splácen pravidelnými splátkami ve výši 3 660 Kč. Noví klienti stavební spořitelny uhradí počáteční poplatky za uzavření smlouvy o SS a PÚ, v obou případech ve výši 1 % z CCČ, tedy dohromady 12 000 Kč. Pravidelnými náklady jsou poplatky za vedení účtu SS, PÚ a SÚ ve shodné výši 300 Kč. Tato platba v sobě zahrnuje náklady na výpisy z účtů SS a SÚ. Výpisy z účtu překlenovacího úvěru jsou zpoplatněny částkou 30 Kč ročně. Úroky zaplacené za překlenovací úvěr činí 221 972 Kč, za stavební úvěr 94 966 Kč. Celkové náklady, které klient při využití produktu zaplatí, jsou ve výši 299 803 Kč.

### 3.1.7 Wüstenrot stavební spořitelna, a. s.

Finanční skupina Wüstenrot, jenž byla nezávislými odborníky v soutěži Fincentrum Banka roku 2009 oceněna jako 3. nejlepší stavební spořitelna, nabízí rovněž jako ostatní stavební spořitelny široké portfolio produktů. Přehledné zpracování internetových stránek umožní klientovi jednoduchou orientaci mezi různými variantami spoření, úvěrů. Jako nejvhodnější varianta stavebního spoření s ohledem na dodržení výchozích parametrů byla vybrána *Finanční varianta (OF)* s překlenovacím úvěrem *Partner*.

**Tab. 3.6 Parametry produktu Partner, řádný úvěr**

Parametr	Překlenovací úvěr	Úvěr ze SS
Úroková sazba	5,9 % p. a.	3,7 % p. a.
Výše splátky	5 451 Kč	4 500 Kč
Poplatky za smlouvu o SS,PÚ	12 500 Kč	
Poplatky za vedení účtů	6 700 Kč	
Vklady spořicí část	237 500 Kč	
Státní podpora	27 000 Kč	
Úroky z vkladů	10 195 Kč	
Délka splácení	95 měsíců	85 měsíců
Zaplacené úroky	280 345 Kč	44 863 Kč
<b>Σ Zaplacené úroky:</b>	<b>325 208 Kč</b>	
<b>Celkové finanční náklady:</b>	<b>307 213 Kč</b>	

*Zdroj: Simulace předběžné kalkulace úvěru – interní program Wüstenrot, a. s*

Finanční varianta (OF) je specifická svými výhodnými úvěrovými podmínkami. Úroky ze stavebního spoření činí 3,7 % p. a., vklady jsou úročeny 1 % p. a. Překlenovací úvěr Partner je určen pro účastníky, kteří jsou klienty spořitelny méně než jeden rok. S tímto překlenovacím úvěrem není spojeno minimální procento naspoření.

Splátka překlenovacího úvěru činí 5 451 Kč, přičemž 2 951 Kč představuje úrok z PÚ a 2 500 Kč tvoří dospořování. Poplatek za uzavření smlouvy o SS a PÚ je ve výši 12 500 Kč. Mezi pravidelné poplatky patří poplatky za vedení účtu SS, PÚ a SÚ, který činí 250 Kč ročně a 30 Kč za výpisy ze SS a SÚ, které jsou zasílány jednou ročně. Výpis z účtu překlenovacího úvěru je zasílán zdarma. Úroky z úvěrů činí u vybraného produktu spořitelny Wüstenrot 325 208 Kč, přičemž celkové finanční náklady tohoto produktu dosáhnou výše 307 213 Kč.

### **3.2 Konkurenční srovnání stavebních spořitelen**

Z důvodu zachování přesnosti údajů, praktické využitelnosti komparace, rozdílného určení koeficientu zhodnocení a s ním související okamžik přidělení řádného úvěru, je vycházeno z informací a propočtů, které klient obdrží při jednání s jednotlivými spořitelny. V průběhu srovnávání nabídek SS byl brán zřetel na dodržení výchozích parametrů. V případě sjednocení nabídek SS v rámci úroků z PÚ je požadavek dospořování ve výši 2 500 Kč splněn, v případě splátky SÚ není dodrženo sjednocení splátek řádného úvěru. Některé spořitelny nejsou schopny vyhovět požadavku klienta na simulaci jiné, než předem stanovené minimální výše splátky SÚ. Klient nezjistí, o kolik by se mu snížila hodnota úroků v případě vyšší splátky. Vlastní propočty by v tomto případě byly zavádějící.

Nabídku stavebních spořitelen lze porovnávat z různých úhlů pohledu, např. podle poplatků, úrokových sazeb, koeficientu zhodnocení a dalších, ale pouze znalost těchto údajů klientovi příliš rozhodování v široké nabídce produktů a tarifů neusnadní. Nízká úroková sazba nemusí být nutně spojena s nízkými finančními náklady na úvěrový produkt a naopak. Podstatný je okamžik přidělení řádného úvěru, který určuje stavební spořitelna po splnění určitých podmínek, neboť úroky, které klient uhradí, jsou nejvyšší především v překlenovací fázi.

V následujících kapitolách bude provedeno srovnání produktů stavebního spoření dle úrokových sazeb, poplatků, výše splátky úvěru, délky splácení a v konečné fázi dle celkových finančních nákladů. Rozhodování klienta, ke kterému z výše uvedených kritérií se přikloní, závisí zcela na individuálních představách. Obecně je nejvyšší váha přisuzována kritériu celkových finančních nákladů, u nichž je žádoucí, aby byly co nejnižší. Nejvhodnější varianta bude proto určena na základě dosažení kritéria nejnižších finančních nákladů.

### 3.2.1 Srovnání dle úrokové sazby, výše splátky

Stavební spořitelny pravidelně aktualizují své úrokové sazby z důvodu srovnatelnosti s konkurenční nabídkou, v Tab. 3.7 lze pozorovat téměř identickou hodnotu úrokových sazeb z PÚ, které se liší pouze o desetiny procent. V případě úrokových sazeb z řádného úvěru jsou rozdíly výraznější.

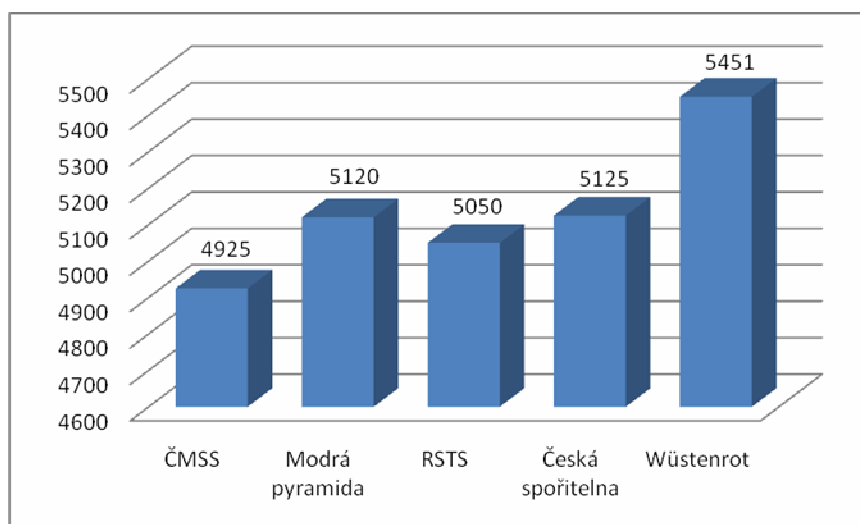
**Tab. 3.7 Porovnání úrokové sazby, výše splátky překlenovacího a stavebního úvěru**

Spořitelna	Úroková sazba (% p. a.)		Výše splátky	
	PÚ	SÚ	PÚ	SÚ
ČMSS	4,85	4,80	4 925 Kč	3 450 Kč
Modrá pyramida	5,19	5,00	5 120 Kč	4 500 Kč
RSTS	5,10	3,50	5 050 Kč	4 200 Kč
Česká spořitelna	5,15	4,75	5 125 Kč	3 660 Kč
Wüstenrot	5,90	3,70	5 451 Kč	4 500 Kč

*Zdroj: Jednotlivé stavební spořitelny*

Nejvyšší hodnoty úrokové sazby PÚ dosahuje Wüstenrot (5,9 % p. a.), naopak nejnižší hodnotu úrokové sazby nabízí ČMSS (4,85 % p. a.). Co se týče nabídky stavebního úvěru, úrokové sazby jsou stanoveny takřka opačně. Nejvyšší úroková sazba je klientovi nabídnuta u ČMSS (4,8 % p. a.), nejnižší u RSTS (3,5 % p. a.). Na první pohled je zřejmé, že výše splátky PÚ a tím i hodnota uhrazených úroků z PÚ se budou odvíjet od výše úrokové sazby.

**Graf 3.1 Výše splátky překlenovacího úvěru**



*Zdroj: Modelace splátek úvěru stavební spořitelny*

### 3.2.2 Srovnání dle délky splácení úvěru

Velký vliv na množství úroků, které klient uhradí má především délka překlenovacího úvěru. V závislosti na svých finančních možnostech by měl klient vyvinout úsilí, aby překlenul tuto fázi úvěru co nejrychleji.

**Tab. 3.8 Délka překlenovacích a stavebních úvěrů (v počtu let)**

Stavební spořitelna	Délka úvěru		Celkem
	PÚ	SÚ	
ČMSS	7,4	10,6	18,0
Modrá pyramida	7,2	7,9	15,1
RSTS	7,5	8,2	15,7
Česká spořitelna	7,2	10,3	17,4
Wüstenrot	7,9	7,1	15,0

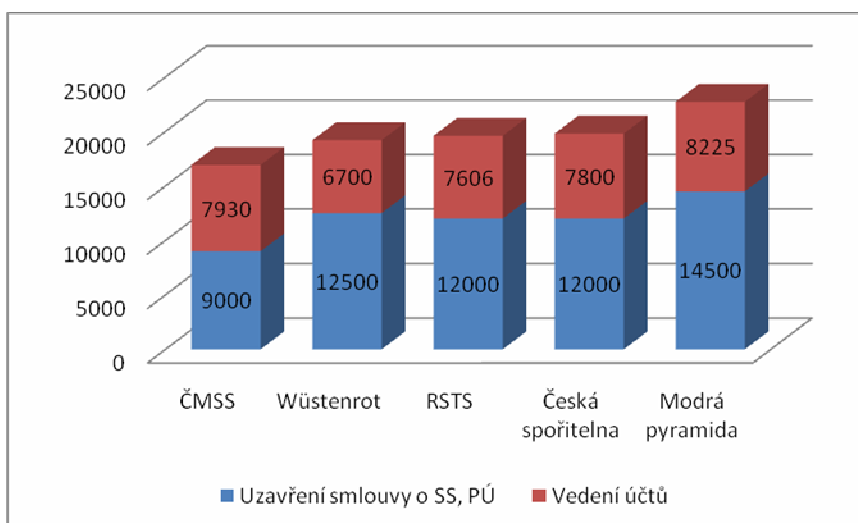
*Zdroj.: Úrokové sazby jednotlivých SS ke dni 1. 11. 2009*

Délka překlenovacího úvěru se při stanovených parametrech pohybuje u všech spořitelen v rozmezí 7,2 – 7,9 let, přičemž délka stavebního úvěru je rozdílná v závislosti na výši měsíční splátky, ČMSS a Česká spořitelna mají stanovenou měsíční splátku nižší, z tohoto důvodu se prodlouží i délka řádného úvěru o 2 – 3 roky oproti ostatním. V případě splátek nad 4 000 Kč lze celý úvěr splatit zhruba do 15 let, snížená splátka úvěr prodlouží již o zmíněné 2 – 3 roky.

### 3.2.3 Srovnání dle poplatků

Výše vstupních poplatků se odvíjí od cílové částky smlouvy o SS, přičemž spořitelny obecně účtují 1 % z CC při uzavření smlouvy a žádosti o úvěr. Sazby jednotlivých spořitelen jsou v tomto případě identické s výjimkou ČMSS, která při uzavření smlouvy o PÚ účtuje pouze 0,5 % z CC.

**Graf 3.2 Porovnání poplatků za vedení účtů, uzavření smluv**



*Zdroj: Sazebníky spořitelen, výpočty*

Poplatky za vedení účtů představují úhradu za vedení vkladového účtu a výpisy z účtů, které jsou zasílány klientům jednou ročně. Z Grafu 3.2 vyplývá, že nejvyšší poplatky jsou spojeny s Modrou pyramidou, naopak nejnižší poplatky jsou účtovány u ČMSS. Klient by se rozhodně neměl řídit pouze administrativními poplatky, které uhradí za dobu trvání smluvního vztahu, spořitelna sice může nabídnout poloviční úhradu za uzavření smlouvy, avšak je možné, že tuto částku klient přeplatí v podobě úroků.

### 3.2.4 Srovnání dle finančních nákladů

Nejdůležitějším kritériem, podle kterého budou zhodnoceny jednotlivé nabídky stavebního spoření a následně určeny optimální varianty financování bydlení, je cena úvěru, tj. kolik klient zaplatí za půjčenou částku. Poplatky hrají v tomto případě taktéž svou roli, neboť APRC (roční procentní sazba poplatků) je ukazatel, který vyjadřuje souhrn všech poplatků a nákladů, které musí klient uhradit finanční instituci za celou dobu splácení úvěru.

**Tab. 3.9 Porovnání dle APRC, finančních nákladů**

Spořitelna	APRC (v %)	Fin. náklady	Pořadí
RSTS	4,99	269 709 Kč	1.
Modrá pyramida	5,55	276 062 Kč	2.
ČMSS	-	278 790 Kč	3.
Česká spořitelna	6,17	299 803 Kč	4.
Wüstenrot	6,23	307 213 Kč	5.

*Zdroj: Údaje spořitelen, interní simulační programy*

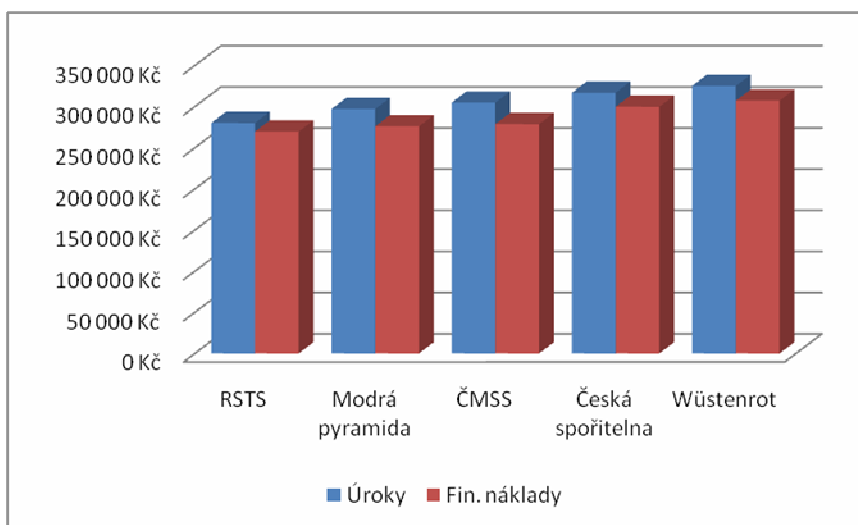


APRC upravuje kodex o poskytování předsmulvních informací souvisejících s poskytováním úvěru. Tento ukazatel je vyjádřen procentním podílem a má obdobnou vypovídací schopnost jako RPSN u spotřebitelských úvěrů, umožní klientovi zjednodušeně a rychle srovnat výhodnost nabídky.

Přestože spořitelny mají povinnost poskytnout klientovi hodnotu ukazatele, ČMSS údaj nesdělila. Dle Tab. 3.9 je však patrné, že APRC se vyvíjejí v závislosti na finančních nákladech.

Na základě konkurenčního srovnání při dodržení výchozích parametrů byla zjištěna nejvýhodnější varianta financování bydlení prostřednictvím překlenovacího úvěru Nízká hypoplátka a stavebního úvěru Raiffeisen stavební spořitelny. K volbě této varianty bylo přistoupeno z důvodu nejnižších finančních nákladů, které jsou při rozhodování nejpodstatnější. Při využití navrhované varianty financování bydlení klient dosáhne finančních nákladů, tj. souhrnu všech zaplacených úroků a poplatků po odečtení státní podpory a úroků z vkladů, ve výši 269 709 Kč. Doba splácení úvěru je dána za jinak nezměněných okolností délkou cca 16 let.

**Graf 3.3 Porovnání dle výše celkových úroků a fin. nákladů**



*Zdroj: Interní programy spořitelien*

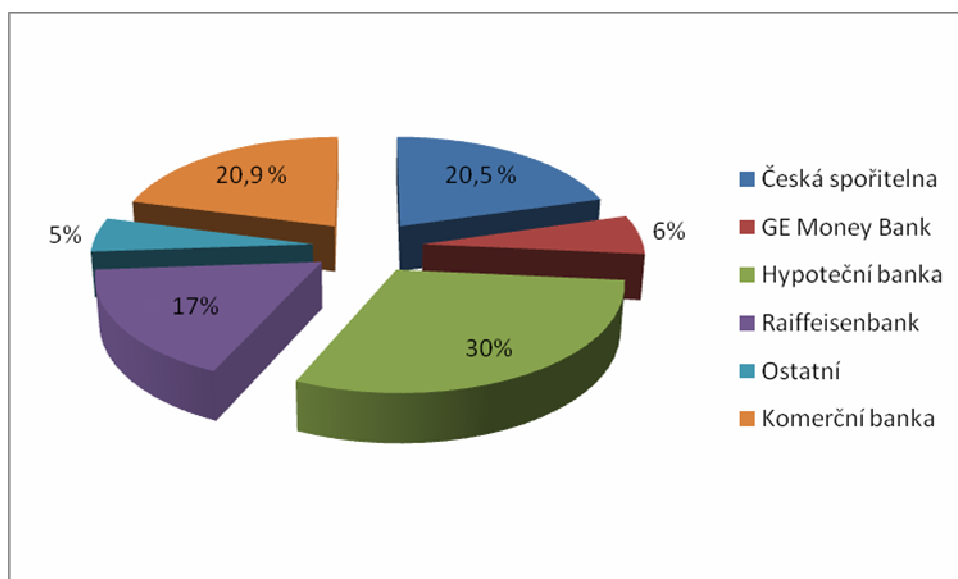
Výhodnost ostatních produktů je dána v pořadí Modrá pyramida s celkovými finančními náklady 276 062 Kč a ČMSS (278 790 Kč). Méně vhodné varianty financování bydlení představuje Česká spořitelna (299 803 Kč) a Wüstenrot (307 213 Kč).

Na základě zjištěných skutečností je v další části bakalářské práce srovnáván produkt Nízká hypoplátka Raiffeisen stavební spořitelny, jenž nejvíce vyhovuje zadanému kritériu, tj. dosahuje nejnižších finančních nákladů, s produktem hypotečního úvěrování.

### 3.3 Hypoteční banky

Na trhu s hypotečními úvěry působí v současnosti více než 16 bankovních institucí, přičemž nejvýznamnějšími poskytovateli jsou již několik let *Hypoteční banka*, *Komerční banka* a *Česká spořitelna*. Tržní podíl jednotlivých bankovních institucí je znázorněn v Grafu 3.4. V roce 2008 bylo poskytnuto cca 60 000 hypotečních úvěrů na bydlení ve výši 99 mld. Kč.

**Graf 3.4 Tržní podíl bank dle počtu hypoték za rok 2008**



*Zdroj: Hypoindex*

Hypoteční banka si svou vedoucí pozici zachovává jednak z pohledu počtu poskytnutých úvěrů, ale i objemu, v případě České spořitelny došlo v roce 2008 k výraznému poklesu celkového objemu poskytnutých úvěrů, klienty pravděpodobně oslovily menší banky, u kterých se projevil nárůst.

V následujících kapitolách budou srovnávány produkty Hypoteční banky, Komerční banky a České spořitelny, které si jednak udržují vedoucí pozici na trhu, ale zároveň v roce 2009 získaly prestižní ocenění Fincentrum Hypotéka roku, jenž hodnotí služby a produkty všech finančních institucí, které působí v ČR.

#### 3.3.1 Předpoklady srovnání jednotlivých produktů

Při srovnávání produktů jednotlivých bankovních institucí se vychází z předpokladu úvěrové smlouvy uzavřené v lednu 2010, přičemž samotné čerpání je stanoveno k následujícímu měsíci. Účelem hypotečního úvěru je koupě nemovitosti, s výší úvěru do 80 % hodnoty nemovitosti, tj. 600 000 Kč. Úvěr bude splácen měsíčními anuitními splátkami.

Dalším důležitým parametrem je doba splatnosti hypotečního úvěru, která je pro účely srovnání stanovena na 15 let. Doba fixace úrokové sazby je vzhledem k rovnocennému srovnání nabídek spolu se stavebním spořením určena rovněž na 15 let, což umožní klientovi naplánovat si přesně finanční výdaje na dlouhou dobu dopředu. K volbě 15leté fixace bylo přistoupeno taktéž z toho důvodu, že při komparaci nejsou akceptovány mimořádné splátky, které by vedly k předčasnému splacení úvěru klienta, navíc odpadá riziko výrazného zvýšení úrokové sazby. V případě klienta, který uvažuje o předčasném splacení hypotečního úvěru, případně mimořádných splátkách, jsou však vhodnější varianty s kratší dobou fixace.

V modelových výpočtech jsou použity úrokové sazby zjištěné na poradenských místech jednotlivých bank, kterých může klient reálně dosáhnout, bez využití slev spojených s využíváním dalších produktů banky.

Při srovnání nabídek hypotečních úvěrů není brán zřetel na pojištění klienta pro případ smrti a trvalých následků, pojištění schopnosti splácet a pojištění nemovitosti. Administrativní náklady spojené s pořízením potřebné dokumentace pro poskytnutí úvěru vč. znaleckého posudku na nemovitost taktéž nejsou započítány, neboť v případě České spořitelny si klient odhadce schváleného bankou zajišťuje sám.

### 3.3.2 Přehled vybraných produktů hypotečního úvěrování

Při komparaci jednotlivých hypotečních úvěrů je důležité zaměřit se především na výši úrokové sazby, která je při fixaci úrokové sazby na 15 let nejnižší právě u Hypoteční banky. Střed mezi nabídkami představuje Komerční banka s úrokovou sazbou 6,09 % p. a. při fixaci 15 let, naopak při fixaci 5 let nabízí nejnižší úrokovou sazbu 5,39 % p. a. Česká spořitelna nabídku úrokových sazeb při fixaci 5 a 15 let sjednotila na 6,40 % p. a. Zmíněné banky nabízenou úrokovou sazbu garantují po dobu 30 dnů ode dne vystavení nabídky na hypoteční úvěr.

**Tab. 3.10 Základní srovnání vybraných produktů hypotečního úvěrování**

Banka	Typ hypotéky	Úroková sazba (% p. a.)		Poplatek za zpracování úvěru	Poplatek za vedení účtu
		fixace 5 let	fixace 15 let		
Hypoteční banka	Hypotéka po webu	5,54	5,94	2 400 Kč	150 Kč
Komerční banka	Flexibilní hypotéka	5,39	6,09	2 900 Kč	250 Kč
Česká spořitelna	Ideální hypotéka	6,40	6,40	0 Kč	200 Kč

*Zdroj: Bankovní instituce, poradenská místa*

V souvislosti s vyřízením úvěru vyjma České spořitelny, účtují banky poplatky za zpracování úvěru. Hypoteční banka účtuje poplatek ve výši 0,8 % z hodnoty úvěru (min. 8 000 Kč, max. 25 000 Kč), přičemž v případě, že si klient vyřídí hypotéku přes internet, získá 50 % slevu na zpracování úvěru. Vzhledem k tomu, že hypotéky využívají především mladí lidé, kteří jsou počítačově gramotní, bude v následujících variantách kalkulováno právě s touto variantou. Komerční banka sazbu za vyřízení úvěru sjednotila na částce 2 900 Kč. Nedílnou součástí hypotečního úvěru jsou i poplatky za vedení účtu, které představují u Hypoteční banky částku 150 Kč měsíčně, u Komerční banky 250 Kč měsíčně, přičemž výpisy z účtu jsou zasílány elektronicky zdarma. Česká spořitelna vedení účtu zpoplatnila částkou 200 Kč měsíčně.

### 3.3.3 Hypoteční banka

Pro komparaci s konkurenčními bankami byl zvolen produkt *Hypotéka po webu*, který získal ocenění Fincentrum Hypotéka roku 2009 především za svou pružnost a nadčasovost. Klient si veškeré záležitosti od výpočtu splátek, žádosti o hypoteční úvěr, až po doložení dokladů k úvěru vyřizuje prostřednictvím internetu. Dalším důvodem, proč byl zvolen právě tento produkt je také 50 % sleva z poplatku za poskytnutí úvěru, tj. 2 400 Kč.

Úroková sazba u Hypotéky po webu do 85 % hodnoty nemovitosti je stanovena na 5,94 % p. a., přičemž k úvěrovému řízení musí klient doložit doklad o zaplacení poplatku za zpracování odhadu ceny nemovitosti, který v případě standardního ocenění činí 3 900 Kč, dodá-li klient podklady elektronicky, je poplatek snížen na 1 600 Kč. Za vedení a správu účtu si Hypoteční banka účtuje poplatek ve výši 150 Kč měsíčně. 1. až 3. čerpání hypotečního úvěru banka nezpłatňuje.

V Tab. 3.11 je zobrazen splátkový kalendář při využití Hypotéky po webu, do 85 % hodnoty nemovitosti. Podrobný splátkový kalendář je obsahem Přílohy č. 3.

**Tab. 3.11 Splátkový kalendář Hypotéky po webu, do 85 %**

Stav ke dni	Anuita	Úrok	Úmor	Zůstatek úvěru	Poplatek za vedení účtu
-	-	-	-	600 000,00	-
25.2.2010	5 043,71	2 970,00	2 073,71	597 926,29	150,00
25.2.2011	60 524,55	34 824,63	25 699,92	572 226,37	1 800,00
25.2.2012	60 524,55	33 255,80	27 268,75	544 957,62	1 800,00
25.2.2013	60 524,55	31 591,20	28 933,35	516 024,27	1 800,00
25.2.2014	60 524,55	29 824,99	30 699,56	485 324,71	1 800,00
25.2.2015	60 524,55	27 950,96	32 573,59	452 751,12	1 800,00
25.2.2016	60 524,55	25 962,53	34 562,01	418 189,11	1 800,00
25.2.2017	60 524,55	23 852,72	36 671,82	381 517,29	1 800,00
25.2.2018	60 524,55	21 614,12	38 910,42	342 606,86	1 800,00
25.2.2019	60 524,55	19 238,87	41 285,68	301 321,19	1 800,00
25.2.2020	60 524,55	16 718,62	43 805,93	257 515,26	1 800,00
25.2.2021	60 524,55	14 044,53	46 480,02	211 035,24	1 800,00
25.2.2022	60 524,55	11 207,19	49 317,35	161 717,89	1 800,00
25.2.2023	60 524,55	8 196,66	52 327,89	109 390,00	1 800,00
25.2.2024	60 524,55	5 002,34	55 522,20	53 867,79	1 800,00
25.1.2025	55 480,83	1 613,04	53 867,79	0,00	1 650,00
<b>Celkem:</b>	<b>907 868,20</b>	<b>307 868,20</b>	<b>600 000,00</b>	<b>-</b>	<b>27 000,00</b>

Měsíční anuitní splátka činí u tohoto produktu *5 043,71 Kč*. Na úrocích klient za dobu splácení hypotečního úvěru zaplatí částku *307 868,20 Kč*. Nedílnou součástí každého úvěru jsou však poplatky za vedení účtu, které dosáhnou výše *27 000 Kč*. *Celkové náklady*, které

klient bude muset uhradit za 15 let od okamžiku čerpání hypotečního úvěru, včetně poplatku za poskytnutí úvěru, dosáhnou částky 337 268,20 Kč.

### 3.3.4 Komerční banka

Komerční banka se svým produktem Flexibilní hypotéka získala již podruhé ocenění Fincentrum Hypotéka roku. Nespornou výhodou tohoto produktu je jeho flexibilita, která vyplývá ze samotného názvu. Klient má možnost si změnit výši splátek dle svých aktuálních finančních možností, což umožňuje předčasné splacení úvěru bez sankcí, případně přerušení splácení až o 3 měsíce. S Flexibilní hypotékou lze počátek splácení odložit až o 1 rok, přičemž při odkladu splátek se neplatí jistina ani úroky.

Cenou za flexibilitu je zvýšený poplatek za vedení účtu 250 Kč měsíčně, u klasického hypotečního úvěru tato sazba činí 150 Kč měsíčně. Za zpracování úvěru klient uhradí jednorázový poplatek 2 900 Kč, cena znaleckého odhadu činí 3 500 Kč. Čerpání úvěru KB nezaplatňuje. Úroková sazba flexibilní hypotéky představuje 6,09 % p.a., splátkový kalendář flexibilní hypotéky je součástí Přílohy č. 4 a Tab. 3.12.

**Tab. 3.12 Splátkový kalendář Flexibilní hypotéky**

Stav ke dni	Anuita	Úrok	Úmor	Zůstatek úvěru	Poplatek za vedení účtu
-	-	-	-	600 000,00	-
25.2.2010	5 092,36	3 045,00	2 047,36	597 952,64	250,00
25.2.2011	61 108,34	35 714,28	25 394,06	572 558,58	3 000,00
25.2.2012	61 108,34	34 123,87	26 984,46	545 574,12	3 000,00
25.2.2013	61 108,34	32 433,87	28 674,47	516 899,65	3 000,00
25.2.2014	61 108,34	30 638,01	30 470,32	486 429,32	3 000,00
25.2.2015	61 108,34	28 729,69	32 378,65	454 050,67	3 000,00
25.2.2016	61 108,34	26 701,85	34 406,49	419 644,18	3 000,00
25.2.2017	61 108,34	24 547,01	36 561,33	383 082,85	3 000,00
25.2.2018	61 108,34	22 257,21	38 851,13	344 231,72	3 000,00
25.2.2019	61 108,34	19 824,00	41 284,34	302 947,39	3 000,00
25.2.2020	61 108,34	17 238,41	43 869,93	259 077,46	3 000,00
25.2.2021	61 108,34	14 490,88	46 617,46	212 460,00	3 000,00
25.2.2022	61 108,34	11 571,28	49 537,06	162 922,93	3 000,00
25.2.2023	61 108,34	8 468,82	52 639,52	110 283,42	3 000,00
25.2.2024	61 108,34	5 172,06	55 936,27	54 347,14	3 000,00
25.1.2025	56 015,98	1 668,83	54 347,14	0,00	2 750,00
<b>Celkem:</b>	<b>916 625,05</b>	<b>316 625,05</b>	<b>600 000,00</b>	<b>-</b>	<b>45 000,00</b>

Hypoteční úvěr je splácen konstantní měsíční splátkou ve výši 5 092,36 Kč, úroky budou vzhledem k vyšší úrokové sazbě větší, než u Hypoteční banky, představují

316 625,05 Kč. Z Tab. 3.12 vyplývá, že klient na poplatcích za vedení účtu zaplatí celkem 45 000 Kč. Celkové náklady při využití Flexibilní hypotéky činí 364 525,05 Kč.

### 3.3.5 Česká spořitelna

Pro komparaci s konkurenčními produkty byla zvolena Ideální hypotéka České spořitelny, která získala ocenění Fincentrum Hypotéka roku 2009 především za svou variabilitu. Klient si sestaví hypotéku přesně podle svých potřeb, může si zvolit expresní čerpání úvěru již do druhého dne od podpisu smlouvy, vybrat si financování až do 100 % hodnoty nemovitosti nebo v průběhu splácení úvěru změnit výši splátek, případně vkládat mimořádné splátky, aniž by musel čekat na konec fixního období. Tyto doplňkové služby jsou zpoplatněny jednorázovým poplatkem 1 999 Kč.

Konkurenční výhodou je nulový poplatek za zpracování úvěru, znalecký odhad má klient možnost vyřídit expresně „on-line“, ale pouze v případě výskytu dané nemovitosti v cenové mapě měst nad 10 000 obyvatel, bance musí být známa cena obvyklá za m<sup>2</sup> plochy bytu. V ostatních případech klient provede ocenění nemovitosti u některého ze smluvních odhadců banky. Tab. 3.13 znázorňuje splátkový kalendář Ideální hypotéky.

**Tab. 3.13 Splátkový kalendář Ideální hypotéky**

Stav ke dni	Anuita	Úrok	Úmor	Zůstatek úvěru	Poplatek za vedení účtu
-	-	-	-	600 000,00	-
25.2.2010	5 193,72	3 200,00	1 993,72	598 006,28	200,00
25.2.2011	62 324,60	37 554,18	24 770,42	573 235,86	2 400,00
25.2.2012	62 324,60	35 921,53	26 403,07	546 832,80	2 400,00
25.2.2013	62 324,60	34 181,28	28 143,32	518 689,47	2 400,00
25.2.2014	62 324,60	32 326,32	29 998,28	488 691,20	2 400,00
25.2.2015	62 324,60	30 349,10	31 975,50	456 715,70	2 400,00
25.2.2016	62 324,60	28 241,56	34 083,04	422 632,66	2 400,00
25.2.2017	62 324,60	25 995,11	36 329,49	386 303,16	2 400,00
25.2.2018	62 324,60	23 600,59	38 724,01	347 579,16	2 400,00
25.2.2019	62 324,60	21 048,25	41 276,35	306 302,80	2 400,00
25.2.2020	62 324,60	18 327,68	43 996,92	262 305,88	2 400,00
25.2.2021	62 324,60	15 427,79	46 896,81	215 409,08	2 400,00
25.2.2022	62 324,60	12 336,77	49 987,83	165 421,25	2 400,00
25.2.2023	62 324,60	9 042,02	53 282,58	112 138,67	2 400,00
25.2.2024	62 324,60	5 530,10	56 794,50	55 344,17	2 400,00
25.1.2025	57 130,88	1 786,71	55 344,17	0,00	2 200,00
<b>Celkem:</b>	<b>934 868,96</b>	<b>334 868,96</b>	<b>600 000,00</b>	<b>-</b>	<b>36 000,00</b>

Na výši úrokové sazby má u České spořitelny vliv mnoho faktorů, například věk a pohlaví žadatele, jeho rodinný stav, počet dětí aj., klientům České spořitelny je poskytnuta

další sleva ze základní úrokové sazby. Pro modelový případ byla zjištěna úroková sazba ve výši 6,40 %, jenž je totožná pro fixaci 5 a 15 let. Za vedení účtu klient hradí 200 Kč měsíčně, celkově zaplatí 36 000 Kč. Úvěr je splácen měsíční anuitou ve výši 5193,72 Kč, úroky dosáhnou v průběhu splácení úvěru výše 334 868,96 Kč. Celkové poplatky a úroky, které klient při využití financování bydlení prostřednictvím Ideální hypotéky zaplatí, dosáhnou výše 370 868,96 Kč.

### 3.4 Konkurenční srovnání hypotečních úvěrů

Orientace mezi produkty hypotečního úvěrování není tak složitá jako u stavebního spoření. Při porovnání jednotlivých variant je pro klienta podstatná především výše úrokové sazby, kterou získá u dané banky, výše poplatků v průběhu splácení úvěru a s nimi spojené finanční náklady, protože rozdíly mezi jednotlivými variantami mohou být značné.

Výběr kritéria rozhodování je zcela individuální záležitostí klienta. Obecně jsou nejpodstatnějším kritériem ovlivňující rozhodování nejnižší finanční náklady, z tohoto důvodu bude nejvhodnější varianta z porovnávaných produktů určena na základě množství finančních prostředků, které klient vynaloží za celou dobu úvěrového procesu s cílem jejich minimalizace.

Při komparaci hypotečních úvěrů byl brán zřetel na dodržení výchozích parametrů, tj. výše úvěru 600 000 Kč do 80 % hodnoty nemovitosti, s fixní úrokovou sazbou po celou dobu splatnosti úvěru 15 let.

#### 3.4.1 Vyhodnocení hypotečních úvěrů

Největší vliv na finanční náklady, které jsou spojeny s jednotlivými hypotečními produkty má především výše úrokové sazby, od které se odvíjí hodnota měsíční anuity.

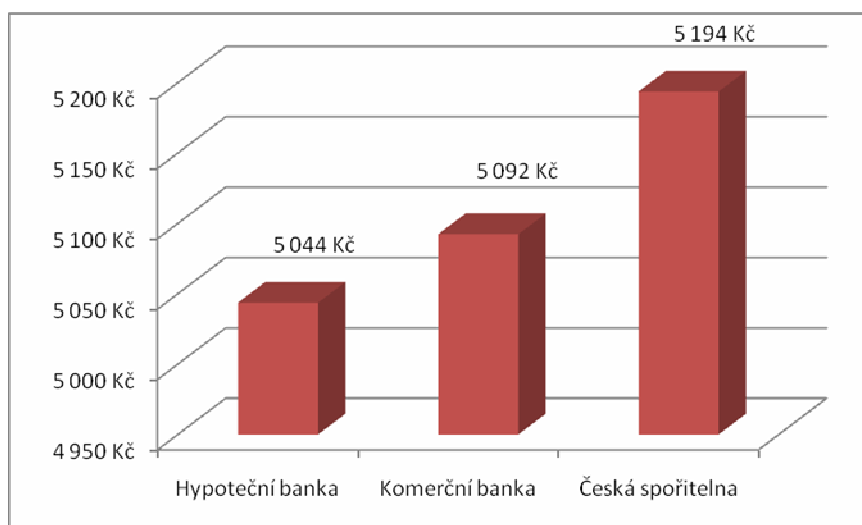
**Tab. 3.14** Hodnotící parametry srovnávaných produktů

Banka	Anuita	Úroky	Poplatky za:		Celkové náklady
			vedení účtu	zprac. úvěru	
Hypoteční banka	5 044 Kč	307 868 Kč	27 000 Kč	2 400 Kč	337 268 Kč
Komerční banka	5 092 Kč	316 625 Kč	45 000 Kč	2 900 Kč	364 525 Kč
Česká spořitelna	5 194 Kč	334 869 Kč	36 000 Kč	0 Kč	370 869 Kč

Nejnižší úrokovou sazbu nabízí Hypoteční banka (5,94 % p. a.), z toho důvodu bude i její měsíční anuita nejnižší, činí 5 044 Kč. Splácení úvěru u Komerční banky je dáno výší měsíční anuity 5 092 Kč. U České spořitelny klient zaplatí nejvyšší anuitu 5 194 Kč. V Grafu 3.5 jsou přehledně zobrazeny výše jednotlivých anuit.



**Graf 3.5 Měsíční anuita jednotlivých produktů**

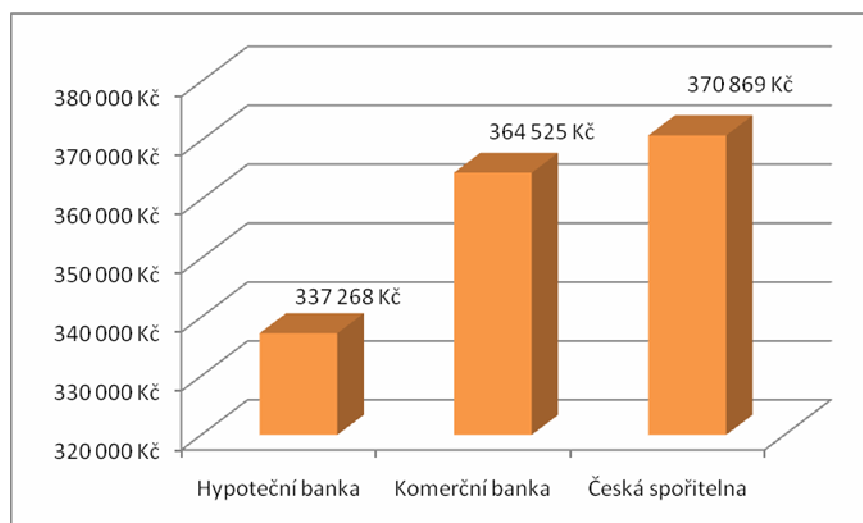


Poměrně nízká měsíční anuita, která je spojena s Hypoteční bankou, se podílí především na množství zaplacených úroků, které klient uhradí od okamžiku první splátky až po uvolnění zástavy. Celková výše nákladů bude u Hypotéky po webu do 85 % nejnižší, činí 337 268 Kč. Volba Hypoteční banky je tedy pro klienta z pohledu nejnižších nákladů spojených s financováním bydlení, nejvhodnější.

Střední cestou mezi porovnávanými produkty je Flexibilní hypotéka od Komerční banky, klient uhradí celkově 364 525 Kč. V případě, že klient projeví zájem o klasickou hypotéku, snížením poplatku za vedení účtu o 100 Kč měsíčně budou náklady za vedení účtu totožné s Hypoteční bankou (27 000 Kč), přesto však na úrocích klient uhradí o 8 757 Kč více.

Ideální hypotéka od České spořitelny je však za daných podmínek pro modelový případ nejméně ideální. Vzhledem k úrokové sazbě, která činí 6,40 % p. a., je měsíční anuita oproti Hypoteční bance vyšší o 150 Kč. Ideální hypotéka se v konkurenčním srovnání umístila na posledním místě s celkovými náklady 370 869 Kč. Pořadí výhodnosti jednotlivých variant dle celkových nákladů je zobrazeno v Grafu 3.6.

**Graf 3.6 Celkové náklady jednotlivých produktů**



Hlavním měřítkem pro určení, který z produktů hypotečního úvěrování je více, či méně vhodný, je celková výše nákladů. Z Grafu 3.6 vyplývá, že nejnižších celkových nákladů klient dosáhne při financování bydlení prostřednictvím Hypotéky po webu od Hypoteční banky, náklady činí 337 268 Kč. Výhodnost ostatních produktů je pro klienta dána v pořadí Komerční banka s náklady 364 525 Kč a v posledním případě Česká spořitelna s náklady 370 869 Kč.

Na základě provedené komparace produktů hypotečního úvěrování vyhovuje nejlépe kritériu nejnižších finančních nákladů Hypotéka po webu od Hypoteční banky. V následující části bakalářské práce je proto srovnávána Hypotéka po webu s produktem stavebního spoření Nízká hyposplátka, jenž rovněž dosáhl kritéria nejnižších finančních nákladů.

## **4 Návrh optimálního financování bydlení vybraného klienta**

V této části bakalářské práce je vycházeno z poznatků získaných v předešlé kapitole, jsou porovnávány produkty, jenž byly určeny v rámci své kategorie jako nejvhodnější, s nejnižšími celkovými náklady na financování bydlení. Závěry meziproductové komparace jsou aplikovány na konkrétním modelovém příkladu mladé rodiny zvažující financování bydlení.

### **4.1 Finanční možnosti a kritéria financování bydlení – rodina Březinova**

Rodina Březinova bydlí už několik let v pronajatém bytě, s pronajímateli bytu mají uzavřenou nájemní smlouvu na dobu určitou. Po zralém uvážení se Březinovi rozhodli pořídit bydlení vlastní. Nejvíce vyhovuje jejich představám byt 2+kk (os. vlastnictví) v Ostravě Porubě o velikosti 53 m<sup>2</sup>. Byt zaujal rodinu především svou výbornou polohou a výhodnou cenou 750 000 Kč. Znalecký posudek cenu bytu odhaduje taktéž na 750 000 Kč.

Březinovi zvažují možnosti financování bytu prostřednictvím stavebního spoření, přičemž ani jeden z manželů zatím nemá uzavřenou smlouvu o stavebním spoření. Pro financování bytu bude použito úspor, které má rodina k dispozici, jejich výše činí 150 000 Kč, jsou uloženy v uzavřeném podílovém fondu, který má splatnost 15. ledna 2010. K měsíci únoru se váže prodej bytu, z tohoto důvodu manželé nemohou čekat na přidělení řádného úvěru, financování lze řešit prostřednictvím překlenovacího úvěru.

Manželé jsou oba zaměstnaní na dobu neurčitou a jsou občany ČR s trvalým pobytem na území ČR. Petr Březina má 24 let, pracuje na pozici referenta zásobování ve firmě zabývající se automobilovými součástkami. Jeho čistá mzda činí 18 000 Kč. Karolína Březinová má 22 let, v současné době studuje dálkově vysokou školu a pracuje jako asistentka v poradenské firmě, vydělává 12 000 Kč měsíčně. Březinovi nemají žádné půjčky ani nesplacené závazky vůči dalším osobám.

Vzhledem k tomu, že manželé zatím nemají dítě, preferují co nejrychlejší variantu splacení úvěru, která by zatížila rodinný rozpočet maximálně do výše 5 500 Kč měsíčně. Manželé chtějí splatit úvěr nejpozději do svých 40 let, tzn. cca za 16 let.

## 4.2 Srovnání stavebního spoření a hypotečních úvěrů

Komparace stavebního spoření a hypotečních úvěrů je složitá z toho důvodu, že se jedná o dva odlišné instrumenty. Stavební spoření představuje kombinaci zhodnocení finančních prostředků s možností jejich čerpání na řešení bytové potřeby, přičemž hypoteční úvěr představuje pouze možnost financování.

Pro určení optimálního nástroje financování bydlení je vycházeno z produktů, jenž byly v předešlé kapitole určeny jako nejvýhodnější. V případě stavebního spoření se jedná o produkt Raiffeisen stavební spořitelny Nízká hypospálka. V rámci hypotečního úvěrování je komparovaným produktem Hypotéka po webu do 85 % od Hypoteční banky. V Tab. 4.1 jsou shrnuty vstupní údaje jednotlivých produktů.

**Tab. 4.1 Souhrnné údaje komparovaných produktů**

Instituce:	RSTS	Hypoteční banka
Výše splátky	5050 Kč (PÚ); 4200 Kč (SÚ)	5 044 Kč
Délka splácení	15,7 let	15 let
Poplatky za zpracování	12 000 Kč	2 400 Kč
Poplatky za vedení účtu	7 606 Kč	27 000 Kč
Σ zaplacených úroků	280 191 Kč	307 868 Kč
Celkové náklady	269 709 Kč	337 268 Kč

V následujících kapitolách je provedeno srovnání těchto dvou produktů dle výše splátek, jejich zatížení na rodinný rozpočet, dle poplatků a finančních nákladů. Obecně jsou nejpodstatnějším kritériem rozhodování finanční náklady. V následujících kapitolách bude proto nejvyšší váha přikládána kritériu finančních nákladů. Varianta, jenž dosáhne nejnižších finančních nákladů, bude zvolena jako optimální.

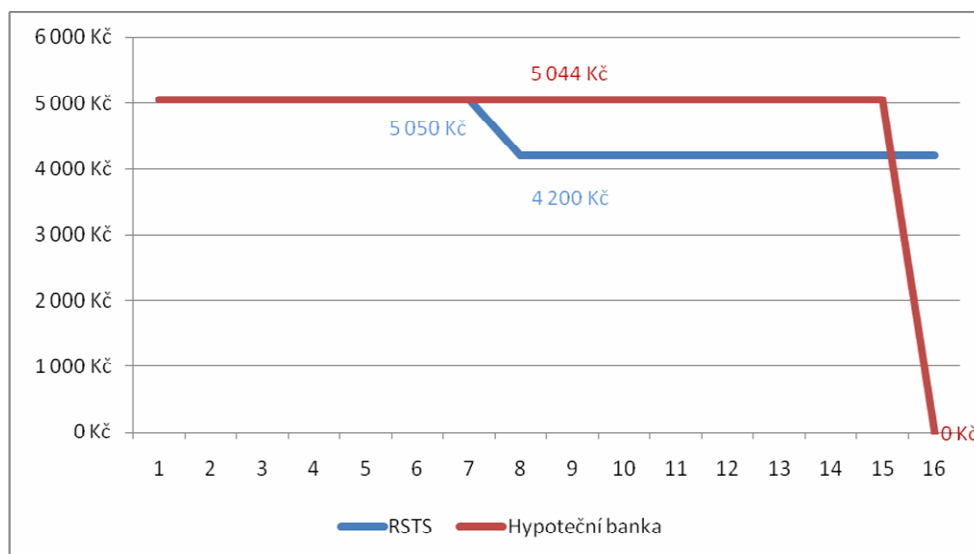
### 4.2.1 Srovnání dle výše splátek

Volba vhodnější varianty financování závisí mnohdy na individuálních požadavcích klienta, který se může rozhodovat na základě různých kritérií. Jedním z těchto kritérií je zatížení rodinného rozpočtu, které je zobrazeno v Grafu 4.1.

Zaměříme-li se na výši splátky HÚ, zjistíme, že splátka je po celou dobu úvěru v délce 15 let stejná, činí 5 044 Kč. V případě SS klient hradí 2 rozdílné splátky, v rámci překlenovacího úvěru tzv. dospořuje určitou část na spořicí účet, splátka je tímto vyšší a dosahuje 5 050 Kč. Po uplynutí 7,5 let se PÚ překlene do SÚ a klient až do poslední splátky hradí 4 200 Kč měsíčně. V rámci překlenovací fáze úvěru jsou splátky HÚ a SS téměř identické, rozdíl 6 Kč je nepatrný, avšak v průběhu SÚ klient bude splácet po dobu 98 měsíců

o 844 Kč měsíčně méně, než v případě HÚ. Z Grafu 4.1 je dále patrné, že délka splacení úvěru je při využití stavebního úvěru delší o cca 8 měsíců, než v případě hypotečního úvěru, kde doba splácení činí 15 let. Přesto je z hlediska zatížení rodinného rozpočtu pro klienta vhodnější varianta financování prostřednictvím stavebního spoření, neboť hodnota splátek SS za 8 měsíců činí 33 600 Kč, navzdory tomu splátky HÚ, jenž jsou o 844 Kč vyšší, dosáhnou za 98 měsíců částky 82 712 Kč. Rozdíl není zanedbatelný, vzhledem k nižšímu zatížení rodinnému rozpočtu klient může částku využít na další úpravy nemovitosti.

**Graf 4.1 Zatížení rodinného rozpočtu pro stavební spoření a hypoteční úvěr**



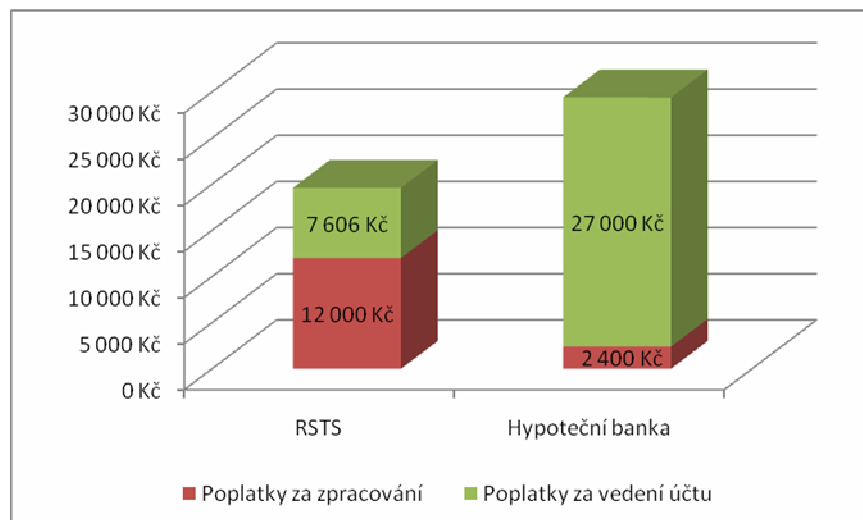
Zdroj: [www.petrsvrovy.eu](http://www.petrsvrovy.eu), vlastní sestavení

Dalším faktorem ovlivňujícím rozhodování jsou možnosti spojené se změnami splátek, vkladem mimořádných splátek nebo předčasným splacením úvěru. Stavební spoření v tomto ohledu vychází klientovi vstříc. Klient může vkládat mimořádné splátky, příp. úvěr předčasně splatit bez jakékoliv sankce. Hypoteční úvěr tyto možnosti taktéž poskytuje, avšak jsou sankciovány. V modelovém srovnání nejsou brány v potaz jakékoliv změny v průběhu úvěrového procesu, tzn. rozhodování se bude odvíjet především od celkové výše nákladů.

### 4.2.2 Srovnání dle poplatků

S oběma variantami financování jsou spojeny určité poplatky, které jsou zobrazeny v Grafu 4.2.

**Graf 4.2 Výše poplatků za zpracování a vedení účtů**



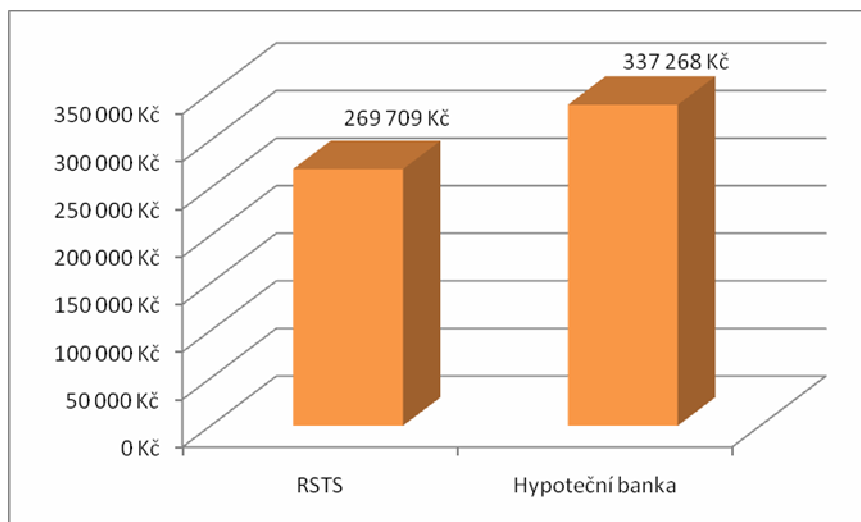
Klient za vyřízení smlouvy o SS a překlenovací úvěr uhradí celkem 12 000 Kč. Za zpracování úvěru Hypoteční banka účtuje poplatek pouze 2 400 Kč. Avšak vedení účtu stavebního spoření je levnější, klient zaplatí za 15 let na poplatcích celkovou částku 7 606 Kč, vedení účtu hypotečního úvěru klienta stojí 27 000 Kč za celé období. Z pohledu uhrazených poplatků se jeví jako levnější varianta stavební spoření, pouze poplatky by však v rozhodování neměly mít hlavní roli.

### 4.2.3 Srovnání dle finančních nákladů

Pro každého klienta je nejpodstatnější hodnota zaplacených úroků a s tím související celkové náklady. Z předchozích srovnání vyplynulo, že při financování prostřednictvím stavebního spoření činí zaplacené úroky 280 191 Kč, k této částce je nutno přičíst poplatky za vedení účtů a za uzavření smlouvy o SS a PÚ ve výši 19 606 Kč. Stavební spoření je nástrojem, který umožňuje zhodnocování finančních prostředků. V době, kdy stavební spořitelna klientovi vede vkladový a úvěrový účet, jsou finanční prostředky umístěné na vkladovém účtu zhodnocovány o úroky a státní podporu. Od zaplacených úroků včetně poplatků je nutno odečíst dle Tab. 2.4 zhodnocení ve formě státní podpory (21 000 Kč) a úroků z vkladů (9 088 Kč). Konečná hodnota celkových nákladů činí 269 709 Kč.

Dle Tab. 3.5 činí hodnota zaplacených úroků při volbě financování prostřednictvím hypotečního úvěru 307 868 Kč, hodnota všech poplatků 29 400 Kč. Konečná hodnota celkových nákladů dosáhne výše 337 268 Kč.

**Graf 4.3 Celkové náklady stavebního spoření, hypotečního úvěru**



Z Grafu 4.3 vyplývá, že financování bydlení prostřednictvím stavebního spoření je pro klienta rozhodně nejvhodnější. Rozdíl mezi stavebním spořením a hypotečním úvěrem činí 67 559 Kč. V době investice do vlastního bydlení tato částka není rozhodně zanedbatelná a může pozitivně přispět do rodinného rozpočtu.

#### **4.2.4 Celkové zhodnocení produktů**

Na základě komparace produktů z hlediska zatížení rodinného rozpočtu vyplynulo stavební spoření jako vhodnější nástroj financování bydlení. Klient po dobu stavebního úvěru bude platit nižší splátky, než v případě hypotečního úvěru. Úsporu těchto finančních prostředků pak lze použít například na úpravu interiéru.

Další srovnání bylo zaměřeno na výši poplatků, které jsou spojeny s produkty po celou dobu jejich využívání. V tomto případě nižších poplatků dosahuje taktéž stavební spoření, neboť s hypotečním úvěrem jsou spojeny příliš velké poplatky za vedení účtu.

Poslední a nejpodstatnější část komparace se týkala výše celkových finančních nákladů, které jsou spojeny s daným produktem. Do celkových nákladů byly započítány poplatky za zpracování smluv, vedení účtů. Nejnižších celkových nákladů bylo dosaženo rovněž u stavebního spoření. Svůj vliv má na tuto skutečnost jednak nižší úroková sazba ze stavebního úvěru, nižší poplatky, ale i zhodnocení finančních prostředků na vkladovém účtu ve formě úroků a státní podpory, o něž je nutno celkové náklady snížit.

Na základě výše uvedených skutečností, jež vyplynuly z meziproductové komparace, bude v modelovém příkladu mladé rodiny pracováno právě s variantou financování prostřednictvím stavebního spoření, jenž je za daných okolností nejvhodnější.

V následující kapitole bude zkoumáno, zda manželé splňují podmínky pro poskytnutí úvěru stavební spořitelnou, to především znamená, zda mají dostatečné příjmy.

### **4.3 Bonita klienta**

Manželé Březinovi splňují jednu ze zásadních podmínek pro poskytnutí úvěru stavební spořitelnou, jsou občany České republiky s trvalým pobytem na území ČR. Další podmínku, kterou musí Březinovi splnit, aby mohli získat překlenovací úvěr, je prokázání úvěruschopnosti (bonity). Příjmy manželů budou posuzovány společně (SJM). Podstatné je, že manželé jsou oba zaměstnaní na dobu neurčitou, v případě doby určité by byla pouze malá pravděpodobnost, že by spořitelna vyhověla jejich žádosti o PÚ. Čistý příjem manželů dle potvrzení o výši příjmů za uplynulé 3 měsíce činí dle Přílohy č. 1 30 000 Kč. V propočtu bonity se zohledňuje částka životního minima na náklady na domácnost, která činí pro domácnost o 2 osobách 3 200 Kč a náklady na výživu a ostatní základní potřebu pro 2 dospělé osoby ve výši 5 200 Kč. Po vynásobení koeficientem životního minima 1,4 získáme celkové měsíční minimum 11 760 Kč. Pro posouzení bonity klienta se musí započítat ještě měsíční splátka úvěru a dospořování ve výši 5 050 Kč. Částka 16 810 Kč představuje příjem, který musí Březinovi prokázat, aby získali úvěr. Manželé jsou v tomto případě bonitní, jejich čisté měsíční příjmy dosahují 1,785 násobku životních nákladů a závazků, přičemž minimální podíl je větší než 1,0.

### **4.4 Předúvěrová fáze**

Účelem překlenovacího úvěru je v tomto případě financování bytové potřeby účastníka stavebního spoření, respektive koupě bytu v osobním vlastnictví. Březinovi si musí přednostně zajistit kupní smlouvu, popřípadě smlouvu budoucí kupní, rezervační smlouvu. V této smlouvě by měla být uvedena prodejní cena bytu, termín splatnosti finančních prostředků a číslo účtu, na který proběhne platba.

Stavební spořitelny požadují znalecký odhad ceny nemovitosti, manželé si mohou vybrat ze široké nabídky smluvních odhadců, přičemž odhadovaná cena je podstatná pro určení maximální výše úvěru, kterou je ochotna spořitelna poskytnout. Kupní cena bytu je 750 000 Kč, přičemž odhadce nemovitost ohodnotil rovněž na 750 000 Kč. RSTS poskytuje úvěr do 80 % ze znaleckého posudku, tedy do výše 600 000 Kč. Březinovi mají k dispozici



vlastní úspory ve výši 150 000 Kč, budou čerpat úvěr 600 000 Kč. Modelace stavebního spoření je obsahem Přílohy č. 6.

Všechny spořitelny vyžadují u takto vysokých úvěrů zajištění návratnosti poskytnutého úvěru formou zástavního práva k nemovitosti. V případě RSTS jde max. o 80 % hodnoty nemovitosti stanovené externím odhadcem. Březinovi chtějí koupit byt v os. vlastnictví, tímto bytem budou rovněž ručit. V případě koupě např. družstevního bytu by manželé museli např. požádat rodiče o zřízení zástavního práva k jejich nemovitosti. Před čerpáním úvěru jsou Březinovi povinni předložit návrh na vklad zástavního práva potvrzený katastrálním úřadem.

#### **4.5 Splácení úvěru**

Březinovi uzavřeli smlouvu o SS k 1. 1. 2010, k tomuto datu vložili na vkladový účet vstupní úhradu za smlouvu o SS ve výši 6 000 Kč. V Příloze č. 7 je znázorněn první rok pohybů na účtu ve fázi spoření. V průběhu splácení překlenovacího úvěru je měsíční splátka tvořená splátkou úroků ve výši 2 550 Kč a dospořováním ve výši 2 500 Kč. Čtvrtletně je z účtů strháván poplatek za vedení účtu ve výši 77 Kč, k 31. 12. 2010 se z účtů hradí výpisy z účtu. Úroky z vkladů jsou připisovány k účtu jednou ročně 1. 1., státní podpora je připisována k 15. 5. K přidělení řádného úvěru dojde po uplynutí 7,5 let, dne 30. 6. 2017. Délku překlenovacího úvěru a s ní spojenou výši úroků mohou manželé samozřejmě zkrátit mimořádnými vklady, které nejsou zpoplatněny. V propočtech však mimořádné vklady nejsou uvažovány.

Vklady Březinových ve fázi spoření budou činit celkem 225 000 Kč (90 splátek x 2 500 Kč), úroky z vkladů budou ve výši 9 088 Kč, celková státní podpora bude činit 21 000 Kč a poplatky za vedení účtu a výpisy z účtu budou ve výši 2 494 Kč. Celková naspořená částka bude činit 252 594 Kč. Celková výše úroků z překlenovacího úvěru bude 226 691 Kč.

Stavební úvěr je spojen s nízkou úrokovou sazbou 3,5 % p. a. a měsíční splátkou 4 200 Kč. K ukončení úvěru ze stavebního spoření dojde za jinak nezměněných okolností 25. 8. 2025. V průběhu 98 měsíců Březinovi uhradí úroky z řádného úvěru ve výši 53 500 Kč. Jak již bylo zmíněno výše, celkové finanční náklady při využití nabídky RSTS činí 269 709 Kč. Do 10 dnů od okamžiku splacení závazku Raiffeisen stavební spořitelna podá Katastrálnímu úřadu žádost o zrušení zástavního práva. Katastrální úřad má povinnost do 30 dnů uvolnit zástavní právo. Manželé získají právo volně disponovat s nemovitostí.

## 4.6 Shrnutí

V této části bakalářské práce byly srovnávány dva produkty určené pro financování bydlení. Prvním srovnávaným produktem bylo stavební spoření Raiffeisen stavební spořitelny s překlenovacím úvěrem Nízká hyposplátka. Z produktů hypotečního úvěrování byl srovnáván produkt Hypoteční banky, Hypotéka po webu do 85 % hodnoty nemovitosti.

Produkty byly porovnávány nejprve v rámci kategorie stavební spoření a hypoteční úvěry, přičemž nejpodstatnějším kritériem pro výběr právě výše zmíněných produktů, bylo dosažení nejnižších finančních nákladů.

V meziproduktové komparaci byly produkty zkoumány z hlediska zatížení rodinného rozpočtu, poté dle výše poplatků, jenž jsou spojeny s produkty a v závěrečné fázi dle celkových finančních nákladů. Ve všech zmíněných kategoriích komparace byla zjištěna vhodnější varianta financování bydlení prostřednictvím stavebního spoření. Nízká hyposplátka jednak zatíží rodinný rozpočet méně, než hypoteční úvěr, je s ní spojena nižší výše poplatků, ale především klient uhradí nejnižší celkové finanční náklady.

Na modelovém příkladu mladé rodiny byl prakticky aplikován optimální produkt Nízká hyposplátka. Manželé splnili zásadní podmínku nutnou k získání překlenovacího úvěru, jsou dostatečně bonitní, přičemž jejich příjmy byly posuzovány společně.

Březinovi se rozhodli koupit byt v osobním vlastnictví ve výši 750 000 Kč, návratnost poskytnutého úvěru byla zajištěna zástavním právem k nemovitosti. Manželé čerpali úvěr do 80 % hodnoty nemovitosti, tj. 600 000 Kč, pravidelnými splátkami budou splácet nejprve překlenovací úvěr, poté stavební úvěr. Splacením závazku a následným uvolněním zástavy nemovitosti manželé získají právo volně disponovat se svou nemovitostí.

## 5 Závěr

Cílem bakalářské práce bylo porovnání produktů stavebního spoření a hypotečního úvěrování na trhu v ČR a navržení optimálního financování bydlení na konkrétním modelovém příkladu rodiny Březinovy.

Manželé Březinovi se rozhodli koupit byt v osobním vlastnictví ve výši 750 000 Kč. Na samotnou realizaci koupě bytu potřebovali získat úvěr o velikosti 600 000 Kč. Výchozími podmínkami manželů bylo zatížení rodinného rozpočtu maximálně do výše 5 500 Kč měsíčně, přičemž splacení úvěru požadují nejpozději do 16 let od okamžiku podpisu úvěrové smlouvy.

Na základě komparace produktů určených k financování bydlení byl vybrán z každé kategorie nejvhodnější produkt. V rámci stavebního spoření se jednalo o produkt Raiffeisen stavební spořitelny Nízká hypoplátka. Kategorii hypotečních úvěrů v tomto případě zastupoval produkt Hypoteční banky Hypotéka po webu do 85 % hodnoty nemovitosti. Následně byly tyto finanční instrumenty porovnávány mezi sebou.

Ze vzájemného srovnání těchto dvou produktů vyplynulo stavební spoření jako vhodnější nástroj financování bydlení. Stavební spoření bylo pro modelový příklad určeno jako vhodnější z hlediska zatížení rodinného rozpočtu, výše poplatků a s nimi souvisejících celkových finančních nákladů.

Na příkladu manželů Březinových bylo prakticky aplikováno financování bydlení prostřednictvím stavebního spoření od okamžiku žádosti o úvěr, přezkoumání příjmů, až po okamžik čerpání a splácení úvěru.

Navrhované řešení vychází z konkrétních finančních možností a představ financování bydlení rodiny Březinovy.

## Seznam použité literatury a dalších pramenů

### Knížní publikace

FILIP, M. *Osobní a rodinné bohatství : kam s penězi*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2006. 474. ISBN 80-7179-416-3.

JÍLEK, J. *Finanční trhy a investování*. 1. vyd. Praha: Grada Publishing, 2009. 648 s. ISBN 978-80-247-1653-4.

SYROVÝ, P.; NOVOTNÝ, M. *Osobní a rodinné finance*. 1. vyd. Praha: Grada Publishing, 2003. 171 s. ISBN 80-247-0478-1.

ŠIMÁNKOVÁ, J.; SYROVÝ, P.; ŠÍMA, Jan. *Jak na úvěry*. 1. vyd. Praha: Aspi, 2004. 104 s. ISBN 80-7357-015-7.

SYROVÝ, P. *Financování vlastního bydlení*. 5. vyd. Praha: Grada Publishing, 2009. 143 s. ISBN 978-80-247-2388-4.

DOUCHA, R.. *Stavební spoření: výhody a rizika*. 1. vyd. Praha: Grada Publishing, 1995. 95 s. ISBN 80-7169-182-8.

LUKÁŠ, V.; KIELAR, P. *Stavební spoření a stavební spořitelny*. 1. vyd. Praha: Ekopress, 2007. 84 s. ISBN 978-80-86929-30-9.

VICHNAROVÁ, L.; NOVÁKOVÁ, J.. *Financování bydlení*. 1. vyd. Brno: ERA 2007. 90 s. ISBN 978-80-7366-079-6.

POLOUČEK, S. *Bankovníctví*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck 2006. 716 s. ISBN 80-7179-462-7.

### Zákony

Zákon č. 21/1992 Sb., o bankách

Zákon č.96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření

Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů

Zákon 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů

Zákon 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

## Internetové zdroje

Českomoravská stavební spořitelna, a. s. [online]. 2009 [cit. 2009-11-01]. Dostupný z WWW: < <http://www.cmss.cz/> >

Modrá pyramida stavební spořitelny, a. s. [online]. 2009 [cit. 2009-11-01]. Dostupný z WWW: < <http://www.modrapyramida.cz/> >

Raiffeisen stavební spořitelna, a. s. [online]. 2009 [cit. 2009-11-01]. Dostupný z WWW: < <http://www.rsts.cz/> >

Stavební spořitelna České spořitelny, a. s. [online]. 2009 [cit. 2009-11-01]. Dostupný z WWW: < <http://www.burinka.cz/> >

Wüstenrot – stavební spořitelna [online]. 2009 [cit. 2009-11-01]. Dostupný z WWW: < <http://www.wuestenrot.cz/> >

Česká národní banka [online]. 2009 [cit. 2009-10-20]. Dostupný z WWW: < <http://www.cnb.cz/> >

Český statistický úřad [online]. 2009 [cit. 2009-11-07]. Dostupný z WWW: < <http://www.czso.cz/> >

Osobní a rodinné finance [online]. 2009 [cit. 2009-10-25]. Dostupný z WWW: <<http://www.mesec.cz/> >

Osobní finance [online]. 2009 [cit. 2009-09-20]. Dostupný z WWW: < <http://finance.idnes.cz/> >

Asociace českých stavebních spořitelen[online]. 2009 [cit. 2009-11-05]. Dostupný z WWW: < <http://www.cap.cz/> >

Petr Syrový [online]. 2009 [cit. 2009-10-15]. Dostupný z WWW: < <http://www.petrsyrovy.eu/> >

Hypoindex [online]. 2009 [cit. 2009-10-06]. Dostupný z WWW: < <http://www.hypoindex.cz/> >

Peníze [online]. 2009 [cit. 2009-11-21]. Dostupný z WWW: < <http://www.penize.cz/> >

Hypoteční banka [online]. 2010 [cit. 2010-02-16]. Dostupný z WWW:  
< <http://www.hypotecnibanka.cz/> >

Komerční banka [online]. 2010 [cit. 2010-02-16]. Dostupný z WWW:  
< <http://www.kb.cz/> >

Česká spořitelna[online]. 2010 [cit. 2010-02-16]. Dostupný z WWW:  
< <http://www.ceskasporitelna.cz/> >

Ministerstvo pro místní rozvoj [online]. 2010 [cit. 2010-03-20]. Dostupný z WWW:  
< <http://www.mmr.cz/> >

## **Seznam zkratk**

CČ	cílová částka
ČMSS	Českomoravská stavební spořitelna, a. s.
HZL	hypoteční zástavní list
HÚ	hypoteční úvěr
KB	Komerční banka, a. s.
KN	katastr nemovitostí
OP	občanský průkaz
p. a.	ročně
PÚ	překlenovací úvěr
RSTS	Raiffeisen stavební spořitelna, a. s
SJM	společné jmění manželů
SFRB	Státní fond rozvoje bydlení
SS	stavební spoření
SÚ	stavební úvěr
VOP	všeobecné obchodní podmínky
ZDP	zákon o daních z příjmů
ŽM	životní minimum

## Prohlášení o využití výsledků bakalářské práce

Prohlašuji, že

- jsem byl(a) seznámen(a) s tím, že na mou diplomovou (bakalářskou) práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. – autorský zákon, zejména § 35 – užití díla v rámci občanských a náboženských obřadů, v rámci školních představení a užití díla školního a § 60 – školní dílo;
- beru na vědomí, že Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava (dále jen VŠB-TUO) má právo nevýdělečně, ke své vnitřní potřebě, diplomovou (bakalářskou) práci užít (§ 35 odst. 3);
- souhlasím s tím, že diplomová (bakalářská) práce bude v elektronické podobě archivována v Ústřední knihovně VŠB-TUO a jeden výtisk bude uložen u vedoucího diplomové (bakalářské) práce. Souhlasím s tím, že bibliografické údaje o diplomové (bakalářské) práci budou zveřejněny v informačním systému VŠB-TUO;
- bylo sjednáno, že s VŠB-TUO, v případě zájmu z její strany, uzavřu licenční smlouvu s oprávněním užít dílo v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;
- bylo sjednáno, že užít své dílo, diplomovou (bakalářskou) práci, nebo poskytnout licenci k jejímu využití mohu jen se souhlasem VŠB-TUO, která je oprávněna v takovém případě ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které byly VŠB-TUO na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše).

V Ostravě dne 19. 4. 2010

.....  
jméno a příjmení studenta

Adresa trvalého pobytu studenta:

Vlasty Vlasákové 940/13, 700 30 Ostrava 3



## **Seznam příloh**

Příloha č. 1: Modelový propočet bonity

Příloha č. 2: Účelové využití stavebního spoření a úvěru

Příloha č. 3: Splátkový kalendář Hypotéky po webu, do 85 % hodnoty nemovitosti (v Kč)

Příloha č. 4: Splátkový kalendář Flexibilní hypotéky

Příloha č. 5: Splátkový kalendář Ideální hypotéky

Příloha č. 6: Modelování stavebního spoření

Příloha č. 7: První rok – fáze spoření

## Příloha č. 1: Modelový propočet bonity



### PROPOČET BONITY

**Žadatele**

Číslo smlouvy SS		Jméno a příjmení	Petr Březina
Cílová částka	600 000 Kč	Rodné číslo	
Saldo ke dni		<b>Celkové čisté měsíční příjmy rodiny</b>	
Klient doplatí	---	Žadatel	Kč 18 000,-
Úroková sazba	5,1%	Manžel/ka	Kč 12 000,-
PÚ - nezajištěná část	600 000 Kč	Ostatní příjmy	Kč
SÚ - výše úvěru	---	Celkem:	Kč 30 000,-

**Měsíční životní minimum**

Náklady na domácnost			
měsíčně pro jednotlivou osobu	Kč	2 700,-	
<input checked="" type="checkbox"/> měsíčně pro domácnost o dvou osobách	Kč	3 200,-	
měsíčně pro domácnost o 3 a 4 osobách	Kč	3 600,-	
měsíčně pro domácnost o 5 a více osobách	Kč	4 200,-	Kč 3 200,-

Náklady na výživu a ostatní základní osobní potřebu				
měsíčně na 1 dítě do 6 let	Kč	1 900,-	x	(počet)
měsíčně na 1 dítě od 6 do 10 let	Kč	2 100,-	x	(počet)
měsíčně na 1 dítě od 10 do 15 let	Kč	2 400,-	x	(počet)
měsíčně na 1 dítě od 15 do 26 let	Kč	2 600,-	x	(počet)
<input checked="" type="checkbox"/> měsíčně ostatní dospělé osoby	Kč	2 600,-	x	2 (počet)

Koeficienty pro propočet dle nezajištěné části úvěru:

PÚ 1,1 - 1,4

SÚ 1,1

Měsíční životní minimum celkem 8 400,- x 1,4 (koeficient) Kč 11 760,-

**Měsíční splátka finančních závazků**

(úvěr, půjčka, výživné, srážky ze mzdy, jiné finanční závazky, pojistné)

Kč

Požadovaná (SÚ) nebo propočtená (PÚ) měsíční splátka úvěru

Kč 2 550,-

Výše měsíčního vkladu při tzv. dospořování

Kč 2 500,-

**Životní náklady a závazky celkem**

Kč 16 810,-

**Čisté disponibilní finanční prostředky**

Kč 13 190,-

Příjmy jsou dostatečné

ANO

Žadatel JE bonitní, jeho celkové čisté měsíční příjmy dosahují 1,785 násobku jeho životních nákladů a závazků.

Vyhotovil: 7.11.2009

datum a podpis

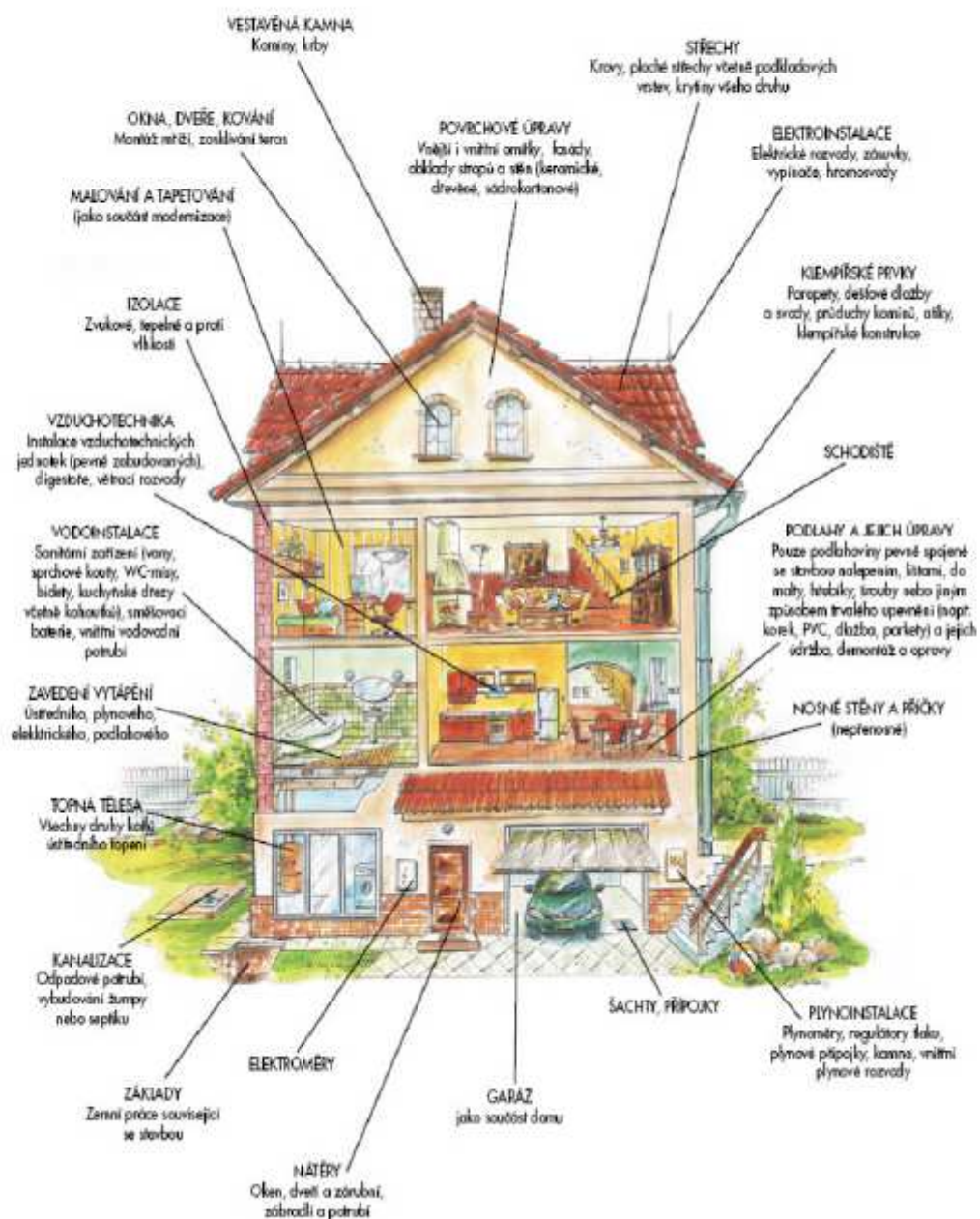
Posoudil: \_\_\_\_\_

datum a podpis

*Zdroj: Formulář bonity RSTS*

## Příloha č. 2: Účelové využití stavebního spoření a úvěru

### JAK MŮŽETE VYUŽÍT STAVEBNÍ SPOŘENÍ A ÚVĚRY?



Zdroj: Materiál RSTS

**Příloha č. 3: Splátkový kalendář Hypotéky po webu, do 85 % hodnoty nemovitosti (v Kč)**

Stav ke dni	Měsíční anuita	Úrok	Úmor	Zůstatek úvěru	Poplatek za vedení účtu
-	-	-	-	600 000,00	-
25.2.2010	5 043,71	2 970,00	2 073,71	597 926,29	150,00
25.3.2010	5 043,71	2 959,74	2 083,98	595 842,31	150,00
25.4.2010	5 043,71	2 949,42	2 094,29	593 748,02	150,00
25.5.2010	5 043,71	2 939,05	2 104,66	591 643,36	150,00
25.6.2010	5 043,71	2 928,63	2 115,08	589 528,28	150,00
25.7.2010	5 043,71	2 918,16	2 125,55	587 402,73	150,00
25.8.2010	5 043,71	2 907,64	2 136,07	585 266,67	150,00
25.9.2010	5 043,71	2 897,07	2 146,64	583 120,02	150,00
25.10.2010	5 043,71	2 886,44	2 157,27	580 962,75	150,00
25.11.2010	5 043,71	2 875,77	2 167,95	578 794,81	150,00
25.12.2010	5 043,71	2 865,03	2 178,68	576 616,13	150,00
25.1.2011	5 043,71	2 854,25	2 189,46	574 426,67	150,00
25.2.2011	5 043,71	2 843,41	2 200,30	572 226,37	150,00
25.3.2011	5 043,71	2 832,52	2 211,19	570 015,18	150,00
25.4.2011	5 043,71	2 821,58	2 222,14	567 793,04	150,00
25.5.2011	5 043,71	2 810,58	2 233,14	565 559,90	150,00
25.6.2011	5 043,71	2 799,52	2 244,19	563 315,71	150,00
25.7.2011	5 043,71	2 788,41	2 255,30	561 060,41	150,00
25.8.2011	5 043,71	2 777,25	2 266,46	558 793,95	150,00
25.9.2011	5 043,71	2 766,03	2 277,68	556 516,27	150,00
25.10.2011	5 043,71	2 754,76	2 288,96	554 227,31	150,00
25.11.2011	5 043,71	2 743,43	2 300,29	551 927,02	150,00
25.12.2011	5 043,71	2 732,04	2 311,67	549 615,35	150,00
25.1.2012	5 043,71	2 720,60	2 323,12	547 292,23	150,00
25.2.2012	5 043,71	2 709,10	2 334,62	544 957,62	150,00
25.3.2012	5 043,71	2 697,54	2 346,17	542 611,45	150,00
25.4.2012	5 043,71	2 685,93	2 357,79	540 253,66	150,00
25.5.2012	5 043,71	2 674,26	2 369,46	537 884,20	150,00
25.6.2012	5 043,71	2 662,53	2 381,19	535 503,02	150,00
25.7.2012	5 043,71	2 650,74	2 392,97	533 110,05	150,00
25.8.2012	5 043,71	2 638,89	2 404,82	530 705,23	150,00
25.9.2012	5 043,71	2 626,99	2 416,72	528 288,51	150,00
25.10.2012	5 043,71	2 615,03	2 428,68	525 859,82	150,00
25.11.2012	5 043,71	2 603,01	2 440,71	523 419,12	150,00
25.12.2012	5 043,71	2 590,92	2 452,79	520 966,33	150,00
25.1.2013	5 043,71	2 578,78	2 464,93	518 501,40	150,00
25.2.2013	5 043,71	2 566,58	2 477,13	516 024,27	150,00
25.3.2013	5 043,71	2 554,32	2 489,39	513 534,88	150,00
25.4.2013	5 043,71	2 542,00	2 501,71	511 033,16	150,00
25.5.2013	5 043,71	2 529,61	2 514,10	508 519,07	150,00
25.6.2013	5 043,71	2 517,17	2 526,54	505 992,52	150,00
25.7.2013	5 043,71	2 504,66	2 539,05	503 453,47	150,00
25.8.2013	5 043,71	2 492,09	2 551,62	500 901,86	150,00
25.9.2013	5 043,71	2 479,46	2 564,25	498 337,61	150,00
25.10.2013	5 043,71	2 466,77	2 576,94	495 760,67	150,00
25.11.2013	5 043,71	2 454,02	2 589,70	493 170,97	150,00
25.12.2013	5 043,71	2 441,20	2 602,52	490 568,45	150,00
25.1.2014	5 043,71	2 428,31	2 615,40	487 953,06	150,00
25.2.2014	5 043,71	2 415,37	2 628,34	485 324,71	150,00
25.3.2014	5 043,71	2 402,36	2 641,35	482 683,36	150,00
25.4.2014	5 043,71	2 389,28	2 654,43	480 028,93	150,00
25.5.2014	5 043,71	2 376,14	2 667,57	477 361,36	150,00
25.6.2014	5 043,71	2 362,94	2 680,77	474 680,58	150,00
25.7.2014	5 043,71	2 349,67	2 694,04	471 986,54	150,00
25.8.2014	5 043,71	2 336,33	2 707,38	469 279,16	150,00
25.9.2014	5 043,71	2 322,93	2 720,78	466 558,38	150,00
25.10.2014	5 043,71	2 309,46	2 734,25	463 824,13	150,00
25.11.2014	5 043,71	2 295,93	2 747,78	461 076,35	150,00
25.12.2014	5 043,71	2 282,33	2 761,38	458 314,97	150,00
25.1.2015	5 043,71	2 268,66	2 775,05	455 539,91	150,00
25.2.2015	5 043,71	2 254,92	2 788,79	452 751,12	150,00

25.3.2015	5 043,71	2 241,12	2 802,59	449 948,53	150,00
25.4.2015	5 043,71	2 227,25	2 816,47	447 132,06	150,00
25.5.2015	5 043,71	2 213,30	2 830,41	444 301,65	150,00
25.6.2015	5 043,71	2 199,29	2 844,42	441 457,24	150,00
25.7.2015	5 043,71	2 185,21	2 858,50	438 598,74	150,00
25.8.2015	5 043,71	2 171,06	2 872,65	435 726,09	150,00
25.9.2015	5 043,71	2 156,84	2 886,87	432 839,22	150,00
25.10.2015	5 043,71	2 142,55	2 901,16	429 938,06	150,00
25.11.2015	5 043,71	2 128,19	2 915,52	427 022,54	150,00
25.12.2015	5 043,71	2 113,76	2 929,95	424 092,59	150,00
25.1.2016	5 043,71	2 099,26	2 944,45	421 148,14	150,00
25.2.2016	5 043,71	2 084,68	2 959,03	418 189,11	150,00
25.3.2016	5 043,71	2 070,04	2 973,68	415 215,43	150,00
25.4.2016	5 043,71	2 055,32	2 988,40	412 227,04	150,00
25.5.2016	5 043,71	2 040,52	3 003,19	409 223,85	150,00
25.6.2016	5 043,71	2 025,66	3 018,05	406 205,80	150,00
25.7.2016	5 043,71	2 010,72	3 032,99	403 172,80	150,00
25.8.2016	5 043,71	1 995,71	3 048,01	400 124,80	150,00
25.9.2016	5 043,71	1 980,62	3 063,09	397 061,70	150,00
25.10.2016	5 043,71	1 965,46	3 078,26	393 983,44	150,00
25.11.2016	5 043,71	1 950,22	3 093,49	390 889,95	150,00
25.12.2016	5 043,71	1 934,91	3 108,81	387 781,14	150,00
25.1.2017	5 043,71	1 919,52	3 124,20	384 656,95	150,00
25.2.2017	5 043,71	1 904,05	3 139,66	381 517,29	150,00
25.3.2017	5 043,71	1 888,51	3 155,20	378 362,09	150,00
25.4.2017	5 043,71	1 872,89	3 170,82	375 191,27	150,00
25.5.2017	5 043,71	1 857,20	3 186,52	372 004,75	150,00
25.6.2017	5 043,71	1 841,42	3 202,29	368 802,46	150,00
25.7.2017	5 043,71	1 825,57	3 218,14	365 584,32	150,00
25.8.2017	5 043,71	1 809,64	3 234,07	362 350,25	150,00
25.9.2017	5 043,71	1 793,63	3 250,08	359 100,17	150,00
25.10.2017	5 043,71	1 777,55	3 266,17	355 834,01	150,00
25.11.2017	5 043,71	1 761,38	3 282,33	352 551,67	150,00
25.12.2017	5 043,71	1 745,13	3 298,58	349 253,09	150,00
25.1.2018	5 043,71	1 728,80	3 314,91	345 938,18	150,00
25.2.2018	5 043,71	1 712,39	3 331,32	342 606,86	150,00
25.3.2018	5 043,71	1 695,90	3 347,81	339 259,06	150,00
25.4.2018	5 043,71	1 679,33	3 364,38	335 894,68	150,00
25.5.2018	5 043,71	1 662,68	3 381,03	332 513,64	150,00
25.6.2018	5 043,71	1 645,94	3 397,77	329 115,87	150,00
25.7.2018	5 043,71	1 629,12	3 414,59	325 701,28	150,00
25.8.2018	5 043,71	1 612,22	3 431,49	322 269,79	150,00
25.9.2018	5 043,71	1 595,24	3 448,48	318 821,32	150,00
25.10.2018	5 043,71	1 578,17	3 465,55	315 355,77	150,00
25.11.2018	5 043,71	1 561,01	3 482,70	311 873,07	150,00
25.12.2018	5 043,71	1 543,77	3 499,94	308 373,13	150,00
25.1.2019	5 043,71	1 526,45	3 517,27	304 855,86	150,00
25.2.2019	5 043,71	1 509,04	3 534,68	301 321,19	150,00
25.3.2019	5 043,71	1 491,54	3 552,17	297 769,02	150,00
25.4.2019	5 043,71	1 473,96	3 569,76	294 199,26	150,00
25.5.2019	5 043,71	1 456,29	3 587,43	290 611,83	150,00
25.6.2019	5 043,71	1 438,53	3 605,18	287 006,65	150,00
25.7.2019	5 043,71	1 420,68	3 623,03	283 383,62	150,00
25.8.2019	5 043,71	1 402,75	3 640,96	279 742,66	150,00
25.9.2019	5 043,71	1 384,73	3 658,99	276 083,67	150,00
25.10.2019	5 043,71	1 366,61	3 677,10	272 406,57	150,00
25.11.2019	5 043,71	1 348,41	3 695,30	268 711,27	150,00
25.12.2019	5 043,71	1 330,12	3 713,59	264 997,68	150,00
25.1.2020	5 043,71	1 311,74	3 731,97	261 265,71	150,00
25.2.2020	5 043,71	1 293,27	3 750,45	257 515,26	150,00
25.3.2020	5 043,71	1 274,70	3 769,01	253 746,25	150,00
25.4.2020	5 043,71	1 256,04	3 787,67	249 958,58	150,00
25.5.2020	5 043,71	1 237,29	3 806,42	246 152,16	150,00
25.6.2020	5 043,71	1 218,45	3 825,26	242 326,91	150,00
25.7.2020	5 043,71	1 199,52	3 844,19	238 482,71	150,00
25.8.2020	5 043,71	1 180,49	3 863,22	234 619,49	150,00
25.9.2020	5 043,71	1 161,37	3 882,35	230 737,14	150,00

25.10.2020	5 043,71	1 142,15	3 901,56	226 835,58	150,00
25.11.2020	5 043,71	1 122,84	3 920,88	222 914,70	150,00
25.12.2020	5 043,71	1 103,43	3 940,28	218 974,42	150,00
25.1.2021	5 043,71	1 083,92	3 959,79	215 014,63	150,00
25.2.2021	5 043,71	1 064,32	3 979,39	211 035,24	150,00
25.3.2021	5 043,71	1 044,62	3 999,09	207 036,15	150,00
25.4.2021	5 043,71	1 024,83	4 018,88	203 017,27	150,00
25.5.2021	5 043,71	1 004,94	4 038,78	198 978,49	150,00
25.6.2021	5 043,71	984,94	4 058,77	194 919,72	150,00
25.7.2021	5 043,71	964,85	4 078,86	190 840,86	150,00
25.8.2021	5 043,71	944,66	4 099,05	186 741,82	150,00
25.9.2021	5 043,71	924,37	4 119,34	182 622,47	150,00
25.10.2021	5 043,71	903,98	4 139,73	178 482,74	150,00
25.11.2021	5 043,71	883,49	4 160,22	174 322,52	150,00
25.12.2021	5 043,71	862,90	4 180,82	170 141,71	150,00
25.1.2022	5 043,71	842,20	4 201,51	165 940,19	150,00
25.2.2022	5 043,71	821,40	4 222,31	161 717,89	150,00
25.3.2022	5 043,71	800,50	4 243,21	157 474,68	150,00
25.4.2022	5 043,71	779,50	4 264,21	153 210,47	150,00
25.5.2022	5 043,71	758,39	4 285,32	148 925,14	150,00
25.6.2022	5 043,71	737,18	4 306,53	144 618,61	150,00
25.7.2022	5 043,71	715,86	4 327,85	140 290,76	150,00
25.8.2022	5 043,71	694,44	4 349,27	135 941,49	150,00
25.9.2022	5 043,71	672,91	4 370,80	131 570,69	150,00
25.10.2022	5 043,71	651,27	4 392,44	127 178,25	150,00
25.11.2022	5 043,71	629,53	4 414,18	122 764,07	150,00
25.12.2022	5 043,71	607,68	4 436,03	118 328,04	150,00
25.1.2023	5 043,71	585,72	4 457,99	113 870,05	150,00
25.2.2023	5 043,71	563,66	4 480,06	109 390,00	150,00
25.3.2023	5 043,71	541,48	4 502,23	104 887,76	150,00
25.4.2023	5 043,71	519,19	4 524,52	100 363,25	150,00
25.5.2023	5 043,71	496,80	4 546,91	95 816,33	150,00
25.6.2023	5 043,71	474,29	4 569,42	91 246,91	150,00
25.7.2023	5 043,71	451,67	4 592,04	86 654,87	150,00
25.8.2023	5 043,71	428,94	4 614,77	82 040,10	150,00
25.9.2023	5 043,71	406,10	4 637,61	77 402,49	150,00
25.10.2023	5 043,71	383,14	4 660,57	72 741,92	150,00
25.11.2023	5 043,71	360,07	4 683,64	68 058,28	150,00
25.12.2023	5 043,71	336,89	4 706,82	63 351,45	150,00
25.1.2024	5 043,71	313,59	4 730,12	58 621,33	150,00
25.2.2024	5 043,71	290,18	4 753,54	53 867,79	150,00
25.3.2024	5 043,71	266,65	4 777,07	49 090,73	150,00
25.4.2024	5 043,71	243,00	4 800,71	44 290,02	150,00
25.5.2024	5 043,71	219,24	4 824,48	39 465,54	150,00
25.6.2024	5 043,71	195,35	4 848,36	34 617,18	150,00
25.7.2024	5 043,71	171,36	4 872,36	29 744,82	150,00
25.8.2024	5 043,71	147,24	4 896,48	24 848,35	150,00
25.9.2024	5 043,71	123,00	4 920,71	19 927,64	150,00
25.10.2024	5 043,71	98,64	4 945,07	14 982,56	150,00
25.11.2024	5 043,71	74,16	4 969,55	10 013,02	150,00
25.12.2024	5 043,71	49,56	4 994,15	5 018,87	150,00
25.1.2025	5 043,71	24,84	5 018,87	0,00	150,00
<b>Celkem:</b>	<b>907 868,20</b>	<b>307 868,20</b>	<b>600 000,00</b>	<b>-</b>	<b>27 000,00</b>

### Příloha č. 4: Splátkový kalendář Flexibilní hypotéky

Stav ke dni	Měsíční anuita	Úrok	Úmor	Zůstatek úvěru	Poplatek za vedení účtu
-	-	-	-	<b>600 000,00</b>	-
25.2.2010	5 092,36	3 045,00	2 047,36	597 952,64	250,00
25.3.2010	5 092,36	3 034,61	2 057,75	595 894,89	250,00
25.4.2010	5 092,36	3 024,17	2 068,19	593 826,69	250,00
25.5.2010	5 092,36	3 013,67	2 078,69	591 748,00	250,00
25.6.2010	5 092,36	3 003,12	2 089,24	589 658,76	250,00
25.7.2010	5 092,36	2 992,52	2 099,84	587 558,92	250,00
25.8.2010	5 092,36	2 981,86	2 110,50	585 448,42	250,00
25.9.2010	5 092,36	2 971,15	2 121,21	583 327,21	250,00
25.10.2010	5 092,36	2 960,39	2 131,98	581 195,23	250,00
25.11.2010	5 092,36	2 949,57	2 142,80	579 052,44	250,00
25.12.2010	5 092,36	2 938,69	2 153,67	576 898,77	250,00
25.1.2011	5 092,36	2 927,76	2 164,60	574 734,16	250,00
25.2.2011	5 092,36	2 916,78	2 175,59	572 558,58	250,00
25.3.2011	5 092,36	2 905,73	2 186,63	570 371,95	250,00
25.4.2011	5 092,36	2 894,64	2 197,72	568 174,23	250,00
25.5.2011	5 092,36	2 883,48	2 208,88	565 965,35	250,00
25.6.2011	5 092,36	2 872,27	2 220,09	563 745,26	250,00
25.7.2011	5 092,36	2 861,01	2 231,35	561 513,91	250,00
25.8.2011	5 092,36	2 849,68	2 242,68	559 271,23	250,00
25.9.2011	5 092,36	2 838,30	2 254,06	557 017,17	250,00
25.10.2011	5 092,36	2 826,86	2 265,50	554 751,67	250,00
25.11.2011	5 092,36	2 815,36	2 277,00	552 474,68	250,00
25.12.2011	5 092,36	2 803,81	2 288,55	550 186,12	250,00
25.1.2012	5 092,36	2 792,19	2 300,17	547 885,96	250,00
25.2.2012	5 092,36	2 780,52	2 311,84	545 574,12	250,00
25.3.2012	5 092,36	2 768,79	2 323,57	543 250,54	250,00
25.4.2012	5 092,36	2 757,00	2 335,36	540 915,18	250,00
25.5.2012	5 092,36	2 745,14	2 347,22	538 567,96	250,00
25.6.2012	5 092,36	2 733,23	2 359,13	536 208,83	250,00
25.7.2012	5 092,36	2 721,26	2 371,10	533 837,73	250,00
25.8.2012	5 092,36	2 709,23	2 383,13	531 454,60	250,00
25.9.2012	5 092,36	2 697,13	2 395,23	529 059,37	250,00
25.10.2012	5 092,36	2 684,98	2 407,39	526 651,98	250,00
25.11.2012	5 092,36	2 672,76	2 419,60	524 232,38	250,00
25.12.2012	5 092,36	2 660,48	2 431,88	521 800,50	250,00
25.1.2013	5 092,36	2 648,14	2 444,22	519 356,27	250,00
25.2.2013	5 092,36	2 635,73	2 456,63	516 899,65	250,00
25.3.2013	5 092,36	2 623,27	2 469,10	514 430,55	250,00
25.4.2013	5 092,36	2 610,74	2 481,63	511 948,92	250,00
25.5.2013	5 092,36	2 598,14	2 494,22	509 454,70	250,00
25.6.2013	5 092,36	2 585,48	2 506,88	506 947,82	250,00
25.7.2013	5 092,36	2 572,76	2 519,60	504 428,22	250,00
25.8.2013	5 092,36	2 559,97	2 532,39	501 895,83	250,00
25.9.2013	5 092,36	2 547,12	2 545,24	499 350,59	250,00
25.10.2013	5 092,36	2 534,20	2 558,16	496 792,44	250,00
25.11.2013	5 092,36	2 521,22	2 571,14	494 221,30	250,00
25.12.2013	5 092,36	2 508,17	2 584,19	491 637,11	250,00
25.1.2014	5 092,36	2 495,06	2 597,30	489 039,81	250,00
25.2.2014	5 092,36	2 481,88	2 610,48	486 429,32	250,00
25.3.2014	5 092,36	2 468,63	2 623,73	483 805,59	250,00
25.4.2014	5 092,36	2 455,31	2 637,05	481 168,54	250,00
25.5.2014	5 092,36	2 441,93	2 650,43	478 518,11	250,00
25.6.2014	5 092,36	2 428,48	2 663,88	475 854,23	250,00
25.7.2014	5 092,36	2 414,96	2 677,40	473 176,83	250,00
25.8.2014	5 092,36	2 401,37	2 690,99	470 485,84	250,00
25.9.2014	5 092,36	2 387,72	2 704,65	467 781,19	250,00
25.10.2014	5 092,36	2 373,99	2 718,37	465 062,82	250,00
25.11.2014	5 092,36	2 360,19	2 732,17	462 330,65	250,00
25.12.2014	5 092,36	2 346,33	2 746,03	459 584,62	250,00
25.1.2015	5 092,36	2 332,39	2 759,97	456 824,65	250,00
25.2.2015	5 092,36	2 318,39	2 773,98	454 050,67	250,00

25.3.2015	5 092,36	2 304,31	2 788,05	451 262,62	250,00
25.4.2015	5 092,36	2 290,16	2 802,20	448 460,42	250,00
25.5.2015	5 092,36	2 275,94	2 816,42	445 643,99	250,00
25.6.2015	5 092,36	2 261,64	2 830,72	442 813,27	250,00
25.7.2015	5 092,36	2 247,28	2 845,08	439 968,19	250,00
25.8.2015	5 092,36	2 232,84	2 859,52	437 108,67	250,00
25.9.2015	5 092,36	2 218,33	2 874,03	434 234,63	250,00
25.10.2015	5 092,36	2 203,74	2 888,62	431 346,01	250,00
25.11.2015	5 092,36	2 189,08	2 903,28	428 442,73	250,00
25.12.2015	5 092,36	2 174,35	2 918,01	425 524,72	250,00
25.1.2016	5 092,36	2 159,54	2 932,82	422 591,89	250,00
25.2.2016	5 092,36	2 144,65	2 947,71	419 644,18	250,00
25.3.2016	5 092,36	2 129,69	2 962,67	416 681,52	250,00
25.4.2016	5 092,36	2 114,66	2 977,70	413 703,81	250,00
25.5.2016	5 092,36	2 099,55	2 992,81	410 711,00	250,00
25.6.2016	5 092,36	2 084,36	3 008,00	407 703,00	250,00
25.7.2016	5 092,36	2 069,09	3 023,27	404 679,73	250,00
25.8.2016	5 092,36	2 053,75	3 038,61	401 641,12	250,00
25.9.2016	5 092,36	2 038,33	3 054,03	398 587,08	250,00
25.10.2016	5 092,36	2 022,83	3 069,53	395 517,55	250,00
25.11.2016	5 092,36	2 007,25	3 085,11	392 432,44	250,00
25.12.2016	5 092,36	1 991,59	3 100,77	389 331,67	250,00
25.1.2017	5 092,36	1 975,86	3 116,50	386 215,17	250,00
25.2.2017	5 092,36	1 960,04	3 132,32	383 082,85	250,00
25.3.2017	5 092,36	1 944,15	3 148,22	379 934,64	250,00
25.4.2017	5 092,36	1 928,17	3 164,19	376 770,44	250,00
25.5.2017	5 092,36	1 912,11	3 180,25	373 590,19	250,00
25.6.2017	5 092,36	1 895,97	3 196,39	370 393,80	250,00
25.7.2017	5 092,36	1 879,75	3 212,61	367 181,19	250,00
25.8.2017	5 092,36	1 863,44	3 228,92	363 952,27	250,00
25.9.2017	5 092,36	1 847,06	3 245,30	360 706,97	250,00
25.10.2017	5 092,36	1 830,59	3 261,77	357 445,19	250,00
25.11.2017	5 092,36	1 814,03	3 278,33	354 166,87	250,00
25.12.2017	5 092,36	1 797,40	3 294,96	350 871,90	250,00
25.1.2018	5 092,36	1 780,67	3 311,69	347 560,22	250,00
25.2.2018	5 092,36	1 763,87	3 328,49	344 231,72	250,00
25.3.2018	5 092,36	1 746,98	3 345,39	340 886,34	250,00
25.4.2018	5 092,36	1 730,00	3 362,36	337 523,97	250,00
25.5.2018	5 092,36	1 712,93	3 379,43	334 144,55	250,00
25.6.2018	5 092,36	1 695,78	3 396,58	330 747,97	250,00
25.7.2018	5 092,36	1 678,55	3 413,82	327 334,15	250,00
25.8.2018	5 092,36	1 661,22	3 431,14	323 903,01	250,00
25.9.2018	5 092,36	1 643,81	3 448,55	320 454,46	250,00
25.10.2018	5 092,36	1 626,31	3 466,06	316 988,40	250,00
25.11.2018	5 092,36	1 608,72	3 483,65	313 504,76	250,00
25.12.2018	5 092,36	1 591,04	3 501,32	310 003,43	250,00
25.1.2019	5 092,36	1 573,27	3 519,09	306 484,34	250,00
25.2.2019	5 092,36	1 555,41	3 536,95	302 947,39	250,00
25.3.2019	5 092,36	1 537,46	3 554,90	299 392,48	250,00
25.4.2019	5 092,36	1 519,42	3 572,94	295 819,54	250,00
25.5.2019	5 092,36	1 501,28	3 591,08	292 228,46	250,00
25.6.2019	5 092,36	1 483,06	3 609,30	288 619,16	250,00
25.7.2019	5 092,36	1 464,74	3 627,62	284 991,54	250,00
25.8.2019	5 092,36	1 446,33	3 646,03	281 345,51	250,00
25.9.2019	5 092,36	1 427,83	3 664,53	277 680,98	250,00
25.10.2019	5 092,36	1 409,23	3 683,13	273 997,85	250,00
25.11.2019	5 092,36	1 390,54	3 701,82	270 296,02	250,00
25.12.2019	5 092,36	1 371,75	3 720,61	266 575,42	250,00
25.1.2020	5 092,36	1 352,87	3 739,49	262 835,92	250,00
25.2.2020	5 092,36	1 333,89	3 758,47	259 077,46	250,00
25.3.2020	5 092,36	1 314,82	3 777,54	255 299,91	250,00
25.4.2020	5 092,36	1 295,65	3 796,71	251 503,20	250,00
25.5.2020	5 092,36	1 276,38	3 815,98	247 687,21	250,00
25.6.2020	5 092,36	1 257,01	3 835,35	243 851,87	250,00
25.7.2020	5 092,36	1 237,55	3 854,81	239 997,05	250,00
25.8.2020	5 092,36	1 217,99	3 874,38	236 122,68	250,00
25.9.2020	5 092,36	1 198,32	3 894,04	232 228,64	250,00



25.10.2020	5 092,36	1 178,56	3 913,80	228 314,84	250,00
25.11.2020	5 092,36	1 158,70	3 933,66	224 381,17	250,00
25.12.2020	5 092,36	1 138,73	3 953,63	220 427,55	250,00
25.1.2021	5 092,36	1 118,67	3 973,69	216 453,85	250,00
25.2.2021	5 092,36	1 098,50	3 993,86	212 460,00	250,00
25.3.2021	5 092,36	1 078,23	4 014,13	208 445,87	250,00
25.4.2021	5 092,36	1 057,86	4 034,50	204 411,37	250,00
25.5.2021	5 092,36	1 037,39	4 054,97	200 356,40	250,00
25.6.2021	5 092,36	1 016,81	4 075,55	196 280,84	250,00
25.7.2021	5 092,36	996,13	4 096,24	192 184,61	250,00
25.8.2021	5 092,36	975,34	4 117,02	188 067,58	250,00
25.9.2021	5 092,36	954,44	4 137,92	183 929,67	250,00
25.10.2021	5 092,36	933,44	4 158,92	179 770,75	250,00
25.11.2021	5 092,36	912,34	4 180,02	175 590,72	250,00
25.12.2021	5 092,36	891,12	4 201,24	171 389,48	250,00
25.1.2022	5 092,36	869,80	4 222,56	167 166,92	250,00
25.2.2022	5 092,36	848,37	4 243,99	162 922,93	250,00
25.3.2022	5 092,36	826,83	4 265,53	158 657,41	250,00
25.4.2022	5 092,36	805,19	4 287,18	154 370,23	250,00
25.5.2022	5 092,36	783,43	4 308,93	150 061,30	250,00
25.6.2022	5 092,36	761,56	4 330,80	145 730,50	250,00
25.7.2022	5 092,36	739,58	4 352,78	141 377,72	250,00
25.8.2022	5 092,36	717,49	4 374,87	137 002,85	250,00
25.9.2022	5 092,36	695,29	4 397,07	132 605,78	250,00
25.10.2022	5 092,36	672,97	4 419,39	128 186,39	250,00
25.11.2022	5 092,36	650,55	4 441,82	123 744,58	250,00
25.12.2022	5 092,36	628,00	4 464,36	119 280,22	250,00
25.1.2023	5 092,36	605,35	4 487,01	114 793,20	250,00
25.2.2023	5 092,36	582,58	4 509,79	110 283,42	250,00
25.3.2023	5 092,36	559,69	4 532,67	105 750,75	250,00
25.4.2023	5 092,36	536,69	4 555,68	101 195,07	250,00
25.5.2023	5 092,36	513,56	4 578,80	96 616,27	250,00
25.6.2023	5 092,36	490,33	4 602,03	92 014,24	250,00
25.7.2023	5 092,36	466,97	4 625,39	87 388,85	250,00
25.8.2023	5 092,36	443,50	4 648,86	82 739,99	250,00
25.9.2023	5 092,36	419,91	4 672,46	78 067,53	250,00
25.10.2023	5 092,36	396,19	4 696,17	73 371,36	250,00
25.11.2023	5 092,36	372,36	4 720,00	68 651,36	250,00
25.12.2023	5 092,36	348,41	4 743,96	63 907,40	250,00
25.1.2024	5 092,36	324,33	4 768,03	59 139,37	250,00
25.2.2024	5 092,36	300,13	4 792,23	54 347,14	250,00
25.3.2024	5 092,36	275,81	4 816,55	49 530,59	250,00
25.4.2024	5 092,36	251,37	4 840,99	44 689,60	250,00
25.5.2024	5 092,36	226,80	4 865,56	39 824,04	250,00
25.6.2024	5 092,36	202,11	4 890,25	34 933,78	250,00
25.7.2024	5 092,36	177,29	4 915,07	30 018,71	250,00
25.8.2024	5 092,36	152,34	4 940,02	25 078,70	250,00
25.9.2024	5 092,36	127,27	4 965,09	20 113,61	250,00
25.10.2024	5 092,36	102,08	4 990,28	15 123,32	250,00
25.11.2024	5 092,36	76,75	5 015,61	10 107,71	250,00
25.12.2024	5 092,36	51,30	5 041,06	5 066,65	250,00
25.1.2025	5 092,36	25,71	5 066,65	0,00	250,00
<b>Celkem:</b>	<b>916 625,05</b>	<b>316 625,05</b>	<b>600 000,00</b>	<b>-</b>	<b>45 000,00</b>

## Příloha č. 5: Splátkový kalendář Ideální hypotéky

Stav ke dni	Měsíční anuita	Úrok	Úmor	Zůstatek úvěru	Poplatek za vedení účtu
-	-	-	-	<b>600 000,00</b>	-
25.2.2010	5 193,72	3 200,00	1 993,72	598 006,28	200,00
25.3.2010	5 193,72	3 189,37	2 004,35	596 001,93	200,00
25.4.2010	5 193,72	3 178,68	2 015,04	593 986,89	200,00
25.5.2010	5 193,72	3 167,93	2 025,79	591 961,11	200,00
25.6.2010	5 193,72	3 157,13	2 036,59	589 924,52	200,00
25.7.2010	5 193,72	3 146,26	2 047,45	587 877,07	200,00
25.8.2010	5 193,72	3 135,34	2 058,37	585 818,69	200,00
25.9.2010	5 193,72	3 124,37	2 069,35	583 749,34	200,00
25.10.2010	5 193,72	3 113,33	2 080,39	581 668,96	200,00
25.11.2010	5 193,72	3 102,23	2 091,48	579 577,47	200,00
25.12.2010	5 193,72	3 091,08	2 102,64	577 474,84	200,00
25.1.2011	5 193,72	3 079,87	2 113,85	575 360,99	200,00
25.2.2011	5 193,72	3 068,59	2 125,12	573 235,86	200,00
25.3.2011	5 193,72	3 057,26	2 136,46	571 099,40	200,00
25.4.2011	5 193,72	3 045,86	2 147,85	568 951,55	200,00
25.5.2011	5 193,72	3 034,41	2 159,31	566 792,24	200,00
25.6.2011	5 193,72	3 022,89	2 170,82	564 621,42	200,00
25.7.2011	5 193,72	3 011,31	2 182,40	562 439,02	200,00
25.8.2011	5 193,72	2 999,67	2 194,04	560 244,98	200,00
25.9.2011	5 193,72	2 987,97	2 205,74	558 039,23	200,00
25.10.2011	5 193,72	2 976,21	2 217,51	555 821,72	200,00
25.11.2011	5 193,72	2 964,38	2 229,33	553 592,39	200,00
25.12.2011	5 193,72	2 952,49	2 241,22	551 351,17	200,00
25.1.2012	5 193,72	2 940,54	2 253,18	549 097,99	200,00
25.2.2012	5 193,72	2 928,52	2 265,19	546 832,80	200,00
25.3.2012	5 193,72	2 916,44	2 277,27	544 555,52	200,00
25.4.2012	5 193,72	2 904,30	2 289,42	542 266,10	200,00
25.5.2012	5 193,72	2 892,09	2 301,63	539 964,47	200,00
25.6.2012	5 193,72	2 879,81	2 313,91	537 650,57	200,00
25.7.2012	5 193,72	2 867,47	2 326,25	535 324,32	200,00
25.8.2012	5 193,72	2 855,06	2 338,65	532 985,66	200,00
25.9.2012	5 193,72	2 842,59	2 351,13	530 634,54	200,00
25.10.2012	5 193,72	2 830,05	2 363,67	528 270,87	200,00
25.11.2012	5 193,72	2 817,44	2 376,27	525 894,60	200,00
25.12.2012	5 193,72	2 804,77	2 388,95	523 505,66	200,00
25.1.2013	5 193,72	2 792,03	2 401,69	521 103,97	200,00
25.2.2013	5 193,72	2 779,22	2 414,50	518 689,47	200,00
25.3.2013	5 193,72	2 766,34	2 427,37	516 262,10	200,00
25.4.2013	5 193,72	2 753,40	2 440,32	513 821,78	200,00
25.5.2013	5 193,72	2 740,38	2 453,33	511 368,45	200,00
25.6.2013	5 193,72	2 727,30	2 466,42	508 902,03	200,00
25.7.2013	5 193,72	2 714,14	2 479,57	506 422,46	200,00
25.8.2013	5 193,72	2 700,92	2 492,80	503 929,66	200,00
25.9.2013	5 193,72	2 687,62	2 506,09	501 423,57	200,00
25.10.2013	5 193,72	2 674,26	2 519,46	498 904,11	200,00
25.11.2013	5 193,72	2 660,82	2 532,89	496 371,22	200,00
25.12.2013	5 193,72	2 647,31	2 546,40	493 824,82	200,00
25.1.2014	5 193,72	2 633,73	2 559,98	491 264,83	200,00
25.2.2014	5 193,72	2 620,08	2 573,64	488 691,20	200,00
25.3.2014	5 193,72	2 606,35	2 587,36	486 103,83	200,00
25.4.2014	5 193,72	2 592,55	2 601,16	483 502,67	200,00
25.5.2014	5 193,72	2 578,68	2 615,04	480 887,63	200,00
25.6.2014	5 193,72	2 564,73	2 628,98	478 258,65	200,00
25.7.2014	5 193,72	2 550,71	2 643,00	475 615,65	200,00
25.8.2014	5 193,72	2 536,62	2 657,10	472 958,55	200,00
25.9.2014	5 193,72	2 522,45	2 671,27	470 287,28	200,00
25.10.2014	5 193,72	2 508,20	2 685,52	467 601,76	200,00
25.11.2014	5 193,72	2 493,88	2 699,84	464 901,92	200,00
25.12.2014	5 193,72	2 479,48	2 714,24	462 187,68	200,00
25.1.2015	5 193,72	2 465,00	2 728,72	459 458,96	200,00
25.2.2015	5 193,72	2 450,45	2 743,27	456 715,70	200,00

25.3.2015	5 193,72	2 435,82	2 757,90	453 957,80	200,00
25.4.2015	5 193,72	2 421,11	2 772,61	451 185,19	200,00
25.5.2015	5 193,72	2 406,32	2 787,40	448 397,79	200,00
25.6.2015	5 193,72	2 391,45	2 802,26	445 595,53	200,00
25.7.2015	5 193,72	2 376,51	2 817,21	442 778,32	200,00
25.8.2015	5 193,72	2 361,48	2 832,23	439 946,09	200,00
25.9.2015	5 193,72	2 346,38	2 847,34	437 098,75	200,00
25.10.2015	5 193,72	2 331,19	2 862,52	434 236,23	200,00
25.11.2015	5 193,72	2 315,93	2 877,79	431 358,44	200,00
25.12.2015	5 193,72	2 300,58	2 893,14	428 465,30	200,00
25.1.2016	5 193,72	2 285,15	2 908,57	425 556,74	200,00
25.2.2016	5 193,72	2 269,64	2 924,08	422 632,66	200,00
25.3.2016	5 193,72	2 254,04	2 939,68	419 692,98	200,00
25.4.2016	5 193,72	2 238,36	2 955,35	416 737,63	200,00
25.5.2016	5 193,72	2 222,60	2 971,12	413 766,51	200,00
25.6.2016	5 193,72	2 206,75	2 986,96	410 779,55	200,00
25.7.2016	5 193,72	2 190,82	3 002,89	407 776,66	200,00
25.8.2016	5 193,72	2 174,81	3 018,91	404 757,75	200,00
25.9.2016	5 193,72	2 158,71	3 035,01	401 722,74	200,00
25.10.2016	5 193,72	2 142,52	3 051,20	398 671,55	200,00
25.11.2016	5 193,72	2 126,25	3 067,47	395 604,08	200,00
25.12.2016	5 193,72	2 109,89	3 083,83	392 520,25	200,00
25.1.2017	5 193,72	2 093,44	3 100,28	389 419,97	200,00
25.2.2017	5 193,72	2 076,91	3 116,81	386 303,16	200,00
25.3.2017	5 193,72	2 060,28	3 133,43	383 169,73	200,00
25.4.2017	5 193,72	2 043,57	3 150,14	380 019,59	200,00
25.5.2017	5 193,72	2 026,77	3 166,95	376 852,64	200,00
25.6.2017	5 193,72	2 009,88	3 183,84	373 668,81	200,00
25.7.2017	5 193,72	1 992,90	3 200,82	370 467,99	200,00
25.8.2017	5 193,72	1 975,83	3 217,89	367 250,10	200,00
25.9.2017	5 193,72	1 958,67	3 235,05	364 015,05	200,00
25.10.2017	5 193,72	1 941,41	3 252,30	360 762,75	200,00
25.11.2017	5 193,72	1 924,07	3 269,65	357 493,10	200,00
25.12.2017	5 193,72	1 906,63	3 287,09	354 206,02	200,00
25.1.2018	5 193,72	1 889,10	3 304,62	350 901,40	200,00
25.2.2018	5 193,72	1 871,47	3 322,24	347 579,16	200,00
25.3.2018	5 193,72	1 853,76	3 339,96	344 239,19	200,00
25.4.2018	5 193,72	1 835,94	3 357,77	340 881,42	200,00
25.5.2018	5 193,72	1 818,03	3 375,68	337 505,74	200,00
25.6.2018	5 193,72	1 800,03	3 393,69	334 112,05	200,00
25.7.2018	5 193,72	1 781,93	3 411,79	330 700,27	200,00
25.8.2018	5 193,72	1 763,73	3 429,98	327 270,29	200,00
25.9.2018	5 193,72	1 745,44	3 448,27	323 822,01	200,00
25.10.2018	5 193,72	1 727,05	3 466,67	320 355,34	200,00
25.11.2018	5 193,72	1 708,56	3 485,15	316 870,19	200,00
25.12.2018	5 193,72	1 689,97	3 503,74	313 366,45	200,00
25.1.2019	5 193,72	1 671,29	3 522,43	309 844,02	200,00
25.2.2019	5 193,72	1 652,50	3 541,21	306 302,80	200,00
25.3.2019	5 193,72	1 633,61	3 560,10	302 742,70	200,00
25.4.2019	5 193,72	1 614,63	3 579,09	299 163,61	200,00
25.5.2019	5 193,72	1 595,54	3 598,18	295 565,44	200,00
25.6.2019	5 193,72	1 576,35	3 617,37	291 948,07	200,00
25.7.2019	5 193,72	1 557,06	3 636,66	288 311,41	200,00
25.8.2019	5 193,72	1 537,66	3 656,06	284 655,35	200,00
25.9.2019	5 193,72	1 518,16	3 675,55	280 979,80	200,00
25.10.2019	5 193,72	1 498,56	3 695,16	277 284,64	200,00
25.11.2019	5 193,72	1 478,85	3 714,86	273 569,78	200,00
25.12.2019	5 193,72	1 459,04	3 734,68	269 835,10	200,00
25.1.2020	5 193,72	1 439,12	3 754,60	266 080,50	200,00
25.2.2020	5 193,72	1 419,10	3 774,62	262 305,88	200,00
25.3.2020	5 193,72	1 398,96	3 794,75	258 511,13	200,00
25.4.2020	5 193,72	1 378,73	3 814,99	254 696,14	200,00
25.5.2020	5 193,72	1 358,38	3 835,34	250 860,80	200,00
25.6.2020	5 193,72	1 337,92	3 855,79	247 005,01	200,00
25.7.2020	5 193,72	1 317,36	3 876,36	243 128,66	200,00
25.8.2020	5 193,72	1 296,69	3 897,03	239 231,63	200,00
25.9.2020	5 193,72	1 275,90	3 917,81	235 313,81	200,00

25.10.2020	5 193,72	1 255,01	3 938,71	231 375,10	200,00
25.11.2020	5 193,72	1 234,00	3 959,72	227 415,39	200,00
25.12.2020	5 193,72	1 212,88	3 980,83	223 434,55	200,00
25.1.2021	5 193,72	1 191,65	4 002,07	219 432,49	200,00
25.2.2021	5 193,72	1 170,31	4 023,41	215 409,08	200,00
25.3.2021	5 193,72	1 148,85	4 044,87	211 364,21	200,00
25.4.2021	5 193,72	1 127,28	4 066,44	207 297,77	200,00
25.5.2021	5 193,72	1 105,59	4 088,13	203 209,64	200,00
25.6.2021	5 193,72	1 083,78	4 109,93	199 099,71	200,00
25.7.2021	5 193,72	1 061,87	4 131,85	194 967,86	200,00
25.8.2021	5 193,72	1 039,83	4 153,89	190 813,97	200,00
25.9.2021	5 193,72	1 017,67	4 176,04	186 637,93	200,00
25.10.2021	5 193,72	995,40	4 198,31	182 439,61	200,00
25.11.2021	5 193,72	973,01	4 220,71	178 218,91	200,00
25.12.2021	5 193,72	950,50	4 243,22	173 975,69	200,00
25.1.2022	5 193,72	927,87	4 265,85	169 709,85	200,00
25.2.2022	5 193,72	905,12	4 288,60	165 421,25	200,00
25.3.2022	5 193,72	882,25	4 311,47	161 109,78	200,00
25.4.2022	5 193,72	859,25	4 334,46	156 775,31	200,00
25.5.2022	5 193,72	836,14	4 357,58	152 417,73	200,00
25.6.2022	5 193,72	812,89	4 380,82	148 036,91	200,00
25.7.2022	5 193,72	789,53	4 404,19	143 632,72	200,00
25.8.2022	5 193,72	766,04	4 427,68	139 205,05	200,00
25.9.2022	5 193,72	742,43	4 451,29	134 753,76	200,00
25.10.2022	5 193,72	718,69	4 475,03	130 278,73	200,00
25.11.2022	5 193,72	694,82	4 498,90	125 779,83	200,00
25.12.2022	5 193,72	670,83	4 522,89	121 256,94	200,00
25.1.2023	5 193,72	646,70	4 547,01	116 709,93	200,00
25.2.2023	5 193,72	622,45	4 571,26	112 138,67	200,00
25.3.2023	5 193,72	598,07	4 595,64	107 543,02	200,00
25.4.2023	5 193,72	573,56	4 620,15	102 922,87	200,00
25.5.2023	5 193,72	548,92	4 644,79	98 278,08	200,00
25.6.2023	5 193,72	524,15	4 669,57	93 608,51	200,00
25.7.2023	5 193,72	499,25	4 694,47	88 914,04	200,00
25.8.2023	5 193,72	474,21	4 719,51	84 194,53	200,00
25.9.2023	5 193,72	449,04	4 744,68	79 449,85	200,00
25.10.2023	5 193,72	423,73	4 769,98	74 679,87	200,00
25.11.2023	5 193,72	398,29	4 795,42	69 884,44	200,00
25.12.2023	5 193,72	372,72	4 821,00	65 063,44	200,00
25.1.2024	5 193,72	347,01	4 846,71	60 216,73	200,00
25.2.2024	5 193,72	321,16	4 872,56	55 344,17	200,00
25.3.2024	5 193,72	295,17	4 898,55	50 445,62	200,00
25.4.2024	5 193,72	269,04	4 924,67	45 520,95	200,00
25.5.2024	5 193,72	242,78	4 950,94	40 570,01	200,00
25.6.2024	5 193,72	216,37	4 977,34	35 592,67	200,00
25.7.2024	5 193,72	189,83	5 003,89	30 588,78	200,00
25.8.2024	5 193,72	163,14	5 030,58	25 558,20	200,00
25.9.2024	5 193,72	136,31	5 057,41	20 500,80	200,00
25.10.2024	5 193,72	109,34	5 084,38	15 416,42	200,00
25.11.2024	5 193,72	82,22	5 111,50	10 304,92	200,00
25.12.2024	5 193,72	54,96	5 138,76	5 166,17	200,00
25.1.2025	5 193,72	27,55	5 166,16	0,00	200,00
<b>Celkem:</b>	<b>934 868,96</b>	<b>334 868,96</b>	<b>600 000,00</b>	<b>-</b>	<b>36 000,00</b>

## Příloha č. 6: Modelování stavebního spoření

Výsledky	
Modelováno od data uzavření smlouvy.	1.1.2010
Modelováno bez použití informací o smlouvě.	
>> MODELOVÁNÍ SPOŘENÍ <<	
Úroková sazba spoření	1
Vklad	2 500,00 Kč
Datum změny CČ/tarifu	
Datum vzniku první možnosti získání PÚ	1.2.2010
Rozhodný den zhodnocení	31.3.2017
Datum přidělení	30.6.2017
Max.výše stavebního úvěru	347 406,00 Kč
Celková výše vkladů - spoření	231 000,00 Kč
Celková výše SP (15%)	21 000,00 Kč
Spoření ukončeno ke dni	30.6.2017
Celkem naspořená částka	252 594,12 Kč
>> MODELOVÁNÍ PŘEKLENOVACÍHO ÚVĚRU <<	
Datum uzavření úvěrové smlouvy	1.2.2010
Možnost čerpání úvěru do	1.4.2012
Úroková sazba PÚ	5,1
Úvěrový limit na počátku modelování	600 000,00 Kč
Datum vyčerpání úvěrového limitu	1.2.2010
Ve prospěch PÚ převedena naspořená částka ve výši	252 594,12 Kč
Konečná výše pohledávky	-358 191,23 Kč
Standardní splátka úvěru	2 550,00 Kč
Celková výše úroků	-226 691,35 Kč
Úroková sazba SÚ	3,5
>> MODELOVÁNÍ STAVEBNÍHO ÚVĚRU <<	
Úroková sazba SÚ	3,5
Datum otevření stavebního úvěru	30.6.2017
Úvěrový limit na počátku modelování	0,00 Kč
Datum vyčerpání úvěrového limitu	1.2.2010
Datum ukončení úvěru	25.8.2025
Vrácen přeplatek ve výši	161,11 Kč
Standardní splátka úvěru	4 200,00 Kč
Celková výše úroků	-53 499,66 Kč

*Zdroj: Modelace interní program RSTS*

**Příloha č. 7: První rok – fáze spoření**

Měsíc	Typ operace	Částka	Stav konta	Úroky připsané	Úroky nepřipsané	Základ SP rok
2.1.2010	vklad	6 000,00	6 000,00	0	0,00	0
2.1.2010	vstupní úhrada	-6 000,00	0,00		0,00	
31.1.2010	vklad	2 500,00	2 500,00		0,00	
28.2.2010	vklad	2 500,00	5 000,00		1,92	
31.3.2010	vklad	2 500,00	7 500,00		6,17	
31.3.2010	vedení účtu	-77,00	7 423,00		6,17	
30.4.2010	vklad	2 500,00	9 923,00		12,27	
31.5.2010	vklad	2 500,00	12 423,00		20,70	
30.6.2010	vklad	2 500,00	14 923,00		30,91	
30.6.2010	vedení účtu	-77,00	14 846,00		30,91	
31.7.2010	vklad	2 500,00	17 346,00		43,52	
31.8.2010	vklad	2 500,00	19 846,00		58,25	
30.9.2010	vklad	2 500,00	22 346,00		74,56	
30.9.2010	vedení účtu	-77,00	22 269,00		74,56	
31.10.2010	vklad	2 500,00	24 769,00		93,47	
30.11.2010	vklad	2 500,00	27 269,00		113,83	
31.12.2010	vklad	2 500,00	29 769,00		136,99	
31.12.2010	vedení účtu	-77,00	29 692,00		136,99	
31.12.2010	výpis z účtu	-23,00	29 669,00		136,99	
1.1.2010	připsaný úrok	137,80	29 806,80	137,80	0,00	20 000,00

*Zdroj: Propočty dat z interního programu RSTS*